

Leier misligholder leieavtalen

Hva er mislighold? Leier misligholder hvis han ikke gjør det han skal etter leieavtalen eller husleieloven. Mislighold kan for eksempel være:

- Leier betaler ikke husleien, eller betaler husleien gjentatte ganger for sent.
- Leier følger ikke husordensreglene eller gjør forandringer i boligen som han ikke har lov til.
- Leier vedlikeholder ikke boligen.

Hva er MISLIGHOLD?



– Les om oppsigelse i hefte 11!

Hva kan jeg gjøre hvis leier misligholder avtalen? Du kan kreve at leier gjør det han skal. Følger ikke leier husordensreglene om å være stille etter klokken 23.00, kan du for eksempel oppfordre ham til å følge reglene. Du kan også gi leier en advarsel om at han må følge reglene. Tips: Gi en skriftlig advarsel. En advarsel kan for eksempel opplyse om at hvis leier ikke betaler husleien, vil du gå til oppsigelse eller heve leieavtalen.

Hvis leier fortsetter å misligholde leieavtalen etter at du har oppfordret ham til å følge den eller sendt advarsler, kan du gå fram på følgende måter:

- Si opp leier
- Heve leieavtalen
- Kreve erstatning hvis du har hatt et økonomisk tap
- Kaste ut leier

Når kan jeg si opp leier?

Det er et eget hefte om oppsigelse. Dette kan du lese om i hefte 11.

Hev- ING

Hva er heving?

Å heve en leieavtale betyr at leier må flytte ut fra boligen straks. Heving er med andre ord en måte å avslutte leieforholdet med en gang.

Jeg har hørt at det skal veldig mye til før jeg kan heve leieavtalen?

Stemmer det? Ja, du kan bare heve leieavtalen hvis det er et veldig alvorlig eller omfattende mislighold. Det skal veldig mye til før du kan heve, og du

bør derfor alltid ta kontakt med noen som kan gi deg råd om du kan heve eller ikke. Hvis du hever en leieavtale, og det i etterkant viser seg at du ikke hadde rett til det, kan du bli erstatningsansvarlig overfor leier.

OBS: For å heve må misligholdet være veldig alvorlig eller omfattende.

Kan jeg heve leieavtalen ...

... hvis leier ikke betaler husleien? Du kan ha rett til å heve hvis leier ikke har betalt husleie på flere måneder. Med andre ord kan du ikke heve leieavtalen hvis leier for eksempel ikke har betalt husleien for én måned eller to.

... hvis leier, selv om han har fått advarsel, ikke gjør vedlikehold, opptrer til skade eller sjenanse, framleier ulovlig eller bruker boligen til noe annet enn bolig? Du kan ha rett til å heve hvis leier etter å ha fått en advarsel, fortsetter et veldig alvorlig eller omfattende mislighold. Advarselen må gis skriftlig og det må gå fram at misligholdet ikke vil bli godtatt framover. Det kan for eksempel være en hevingsgrunn at leier over lang tid stadig bryter ordensreglene og har fest med høy musikk flere ganger i uken.

... hvis leier er truende, voldelig, tenner på boligen eller lignende? Du kan ha rett til å heve hvis leier truer med, eller utøver vold mot deg eller andre som bor i huset. Forsøker leier å gjøre alvorlig skade på boligen, for eksempel å tenne på, vil det også kunne være hevingsgrunn.



– Det skal mye til før du kan heve en leieavtale. Søk råd om du kan heve – eller ikke...

Må jeg heve leieavtalen skriftlig? Ja, en hevingserklæring skal være skriftlig. Du skal oppgi grunnen til hvorfor leieavtalen heves, og du kan pålegge leier straks å flytte og levere boligen tilbake.

Hva gjør jeg hvis leier ikke flytter etter jeg har hevet? Du må få bistand fra domstolen hvis leier ikke flytter. Det er ulovlig å gjøre grep på egenhånd, for eksempel å bytte lås eller skru av strømmen.



ERSTAT- ning

Kan jeg kreve erstatning? Du kan ha krav på erstatning. I så fall har du krav på å få dekket de økonomiske utgiftene du har hatt. Dette tapet må du kunne dokumentere.

Utkastelse – leier har ikke betalt husleien I en skriftlig leieavtale kan det være avtalt at du kan få leier kastet ut hvis leien ikke blir betalt. Har dere en slik avtale, kan du gå til dette skritt uavhengig av hvor mye leier skylder i husleie.

Dersom leien ikke blir betalt må du først sende et skriftlig varsel til leier. Retter ikke leier seg etter varselet, kan du bejære leier kastet ut. NB. Sett deg inn i hva som skal stå i varselet for at det skal gjelde.

Leier har likevel hele tiden fram til utkastelsen er gjennomført, mulighet til å betale tilbake det han skylder og fortsette å bo i boligen. Du kan ta kontakt med namsfogden for mer informasjon.

UT- kast- else



– Hmm, jeg må visst sende et skriftlig varsel først, det har jeg glemt...

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-2211
Design: Grafia Kommunikasjon AS/Marianne Bøen
Tegneserie: Tore Strand Olsen
Ajournert pr. 1. september 2009

