

Obligasjonsleiligheter



Obligasjonsleilighet = et leieforhold Obligasjonsleilighet betyr at leier har gitt et lån til utleier for å kunne leie en leilighet. Som sikkerhet for lånet får leier en pantobligasjon i eiendommen på lånebeløpet som er betalt til utleier. Leier eier aldri en obligasjonsleilighet, men det gir leier noen flere rettigheter enn en vanlig leieavtale. Det er forbudt å etablere nye obligasjonsforhold.

Som et **LEIE-** forhold

Hvilke regler gjelder? Det er husleieloven av 1939 som gjelder for obligasjonsleieforhold. Den nye husleieloven gjelder for leieavtalen etter at lånet er innfridd hvis både utleier og leier kan si opp leieavtalen.

Det er også nødvendig å lese leieavtalen og pantobligasjonen for å få oversikt over hvilke rettigheter leier har. Noen leieavtaler gir for eksempel leier en uoppsigelig leierett hvor utleier heller ikke kan øke husleien.

Hvilke rettigheter har leier i tillegg til rettighetene som leier har i vanlige leieavtaler?

Oppsigelse Leieavtalen kan ikke sies opp før pantelånet tidligst kan sies opp. Du må se i leieavtalen og panteavtalen for å finne ut om, og eventuelt når, pantelånet kan sies opp. Når pantelånet sies opp, tilbakebetales lånet til leier. Etter at pantelånet er tilbakebetalt, forutsatt at utleier og leier kan si opp leieavtalen, gjelder reglene om oppsigelse i den nye husleieloven av 1999. Les mer om dette i hefte 10 og 11.

Framleie og overdragelse av leieretten Leier kan leie ut (også kalt framleie) leiligheten i til sammen to år. Leier kan også selge eller overføre leieretten videre. Med mindre leieavtalen sier at det ikke er nødvendig, må utleier godkjenne at leiligheten leies ut, leieretten selges eller overføres.

Utleier kan bare nekte å godkjenne utleieforholdet, salget eller overføringen av leieretten hvis han har en saklig grunn og den saklige grunnen er knyttet til personen som skal flytte inn eller overta leieavtalen. Saklig grunn kan være at personen som vil flytte inn har bodd i eiendommen før og laget masse bråk når han bodde der.

Det er ikke saklig grunn å nekte godkjenning av leier på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, homofil orientering, reli-

– Forbudt å etablere **NYE** obligasjonsleieforhold!!



gion eller livssyn. Utleier kan heller ikke nekte å godkjenne overføring av leieretten til følgende personer som ved leierens død hørte til hans husstand: Gjenlevende ektefelle, partner, samboer, barn, barnebarn, foreldre, søsken eller adoptivbarn. Med husstand menes her noen leier bodde sammen med og som han hadde en viss grad av økonomisk og sosialt fellesskap med.



– Men avtalene som alt finnes kan fortsette å gjelde.



Kan utleier øke husleien? Dette avhenger av leieavtalen. Dersom lånet er innfridd, forutsatt at både utleier og leier kan si opp leieavtalen, kan husleien endres som for leieforhold ellers etter dagens husleielov. Husleien kan endres etter indeksregulering eller til gjengs leie. Det er egne regler for husleiregulert bolig. Les mer om dette i hefte 4.

Hva er det verdt å betale for en obligasjonsleilighet? Det er ikke mulig å si her hva en slik leieavtale er verdt. Som en tommelfingerregel er en obligasjonsleilighet minimum verdt:

- størrelsen på lånet, og
- leiers egne påkostninger hvis utleier har godkjent å erstatte disse ved opphør av leieforholdet.

Om obligasjonsleiligheten er verdt mer enn dette, avhenger av om avtalen gir leier bedre rettigheter enn det leier har i vanlige leieavtaler. **Men ikke glem at det kun er en leierett!**

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-2217

Design: Grafia Kommunikasjon AS/Marianne Bøen

Tegneserie: Tore Strand Olsen

Ajourført pr. 1. september 2009

