

UiO : **Det juridiske fakultet**

# Tidsbestemte leieavtaler for bolig

Kandidatnummer: 622

Leveringsfrist: 25. november 2012

Antall ord: 14700



## Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>INNLEDNING .....</b>	<b>1</b>
1.1	Emnet.....	1
1.2	Husleielovens virkeområde .....	3
1.2.1	Objektet for husleieforhold .....	3
1.2.2	Bruksretten .....	3
1.3	Husleielovens ufravikelighet .....	4
<b>2</b>	<b>INNGÅELSE AV LEIEAVTALE.....</b>	<b>5</b>
2.1	Generelt om inngåelse av leieavtale .....	5
2.2	Tidsubestemt leieavtale .....	5
2.3	Tidsbestemt leieavtale .....	6
2.4	Kombinert leieavtale.....	8
<b>3</b>	<b>TIDSBESTEMTE LEIEAVTALERS FORLØP .....</b>	<b>9</b>
3.1	Hovedregelen er en minstetid på tre år .....	9
3.2	Unntak .....	12
3.2.1	Generelt om de materielle krav i § 9-3.....	12
3.2.2	Minstetid på ett år.....	12
3.2.3	Krav til at husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv .....	16
3.2.4	Boligen skal brukes av noen som hører til husstanden .....	17
3.2.5	Krav til at utleier har en annen saklig grunn for tidsavgrensningen .....	21
3.2.6	Formelle krav .....	24
3.2.7	Prosessuelle konsekvenser .....	26
3.3	Særbestemmelser for visse boligforhold .....	28
3.3.1	Generelt om særbestemmelser for visse boligforhold.....	28
3.3.2	Boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet .....	28
3.3.3	Flere korttidskontrakter i forhold til internasjonale forpliktelser.....	30

3.3.4	Elev- og studentboliger .....	34
3.3.5	Tjenestebolig .....	36
3.3.6	Utleie av egen bolig .....	37
3.4	Framleie ved tidsbestemte leieavtaler.....	38
<b>4</b>	<b>OPPHØR AV TIDSBESTEMTE LEIEAVTALER.....</b>	<b>40</b>
4.1	Ordinære opphørsmåter .....	40
4.2	Ekstraordinære opphørsmåter .....	42
4.2.1	Heving .....	42
4.2.2	Tvangsfravikelse .....	44
4.2.3	Andre ekstraordinære opphørsmåter .....	46
4.2.4	Utleier nekter framleie uten saklig grunn.....	47
<b>5</b>	<b>BØR KRAVET TIL MINSTETID PÅ TRE ÅR ENDRES? .....</b>	<b>48</b>
<b>6</b>	<b>REGISTER.....</b>	<b>52</b>
6.1	Litteratur .....	52
6.2	Lover.....	53
6.2.1	Nasjonale lover.....	53
6.2.2	Internasjonale lover og konvensjoner .....	54
6.3	Lovkommentar.....	54
6.4	Rapporter .....	55
6.5	Forarbeider og forvaltningsdokumenter .....	55
6.6	Avgjørelser .....	56
6.6.1	Høyesterett .....	56
6.6.2	Lagmannsrett.....	56

# 1 Innledning

## 1.1 Emnet

Boligen er muligens det viktigste materielle godet et menneske har.<sup>1</sup> Dersom bruksretten til boligen springer ut av et leieforhold, er det sentralt hvilken avtale som rettslig formaliserer leiers tilknytning til boligen. Tidsbestemt- og tidsubestemt leieavtale er de to viktigste avtaleformene som benyttes for å regulere et leieforhold.

Kjennetegnet til en tidsubestemt leieavtale er at den løper frem til den blir oppsagt. Tidsubestemte leieavtaler gir leier et oppsigelsesvern ved at retten kan tilsidesette oppsigelsen dersom den er urimelig eller bygger på ulovlig grunnlag.<sup>2</sup> Strengt krav til utleiers oppsigelse og lengre oppsigelsesfrister utgjør til sammen et sterkt vern for leier. Tidsbestemte leieavtaler gir ikke oppsigelsesadgang og beskytter ikke leier på tilsvarende måte.

Kjennetegnet til en tidsbestemt leieavtale er at de opphører av seg selv når leietiden er ute.<sup>3</sup> Det settes imidlertid strenge krav til opphørstidspunktet. Adgangen til å bringe en tidsbestemt leieavtale til opphør, beror på kvantitative- eller kvalitative grunnlag. Opphørstidspunktet aktualiseres henholdsvis ved at tilstrekkelig tid er gått, eller at opphørsgrunnen er beskyttelsesverdig.

Selv om tidsbestemte leieavtaler i stor grad er gjenstand for regulering, oppstår det flere problemstillinger loven ikke besvarer. Formålet med oppgaven er å gi en oversikt over reglene som gjør seg gjeldende i særlig grad for tidsbestemte leieavtaler for bolig. Det vil stå sentralt å belyse uavklarte situasjoner fra avtaleinngåelsestidspunktet og frem til leietidens opphør.

---

<sup>1</sup> Lilleholt (1979) side 1.

<sup>2</sup> Tokvam (2010) side 137.

<sup>3</sup> Mo (1993) side 110.

Rettskildebildet for husleieavtaler skiller seg ikke vesentlig fra andre avtalerettslige områder. Leieavtalen mellom partene utgjør det mest sentrale rettsgrunnlaget i husleieavtaler. I norsk rett råder et alminnelig prinsipp om avtalefrihet.<sup>4</sup> Avtalefriheten medfører at partene selv kan bestemme innholdet i avtalen, men begrenses av rammene satt av preseptorisk lovgivning.<sup>5</sup> Husleieloven er den viktigste rettskildefaktoren som begrenser partenes avtalefrihet. Det generelle formålet bak husleieloven er å danne et beskyttelsesvern for leier. Dette har hatt betydning for utformingen av reglene og vil følgelig også ha betydning ved tolkningen av dem.

Forarbeidene til husleieloven er omfattende og utgjør en viktig rettskilde på husleierettens område. Der loven ikke gir svar, vil forarbeidene få en sentral rettskildemessig posisjon. Husleielovutvalgets innstilling inntatt i NOU 1993:4 og Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) vil være av stor interesse både som lovmotiv og som fremstilling av gjeldende rett.

Det er lite rettspraksis på husleierettens område. For tidsbestemte leieavtaler foreligger det få sentrale Høyesterettsdommer. Underrettsdommer blir generelt ikke tillagt stor vekt, men i tilfeller hvor det er lite eller ingen praksis fra Høyesterett vil de bli tillagt vekt. Det må dermed foretas en konkret vurdering av hvor stor betydning den enkelte underrettsdommen har.

I denne fremstillingen vil det avgrenses mot leie av lokale. Behovet for regulering gjør seg mindre gjeldende ved lokalleie da husleieloven på dette området er fravikelig og partene ofte er profesjonelle.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Norske Lov 5-1-2.

<sup>5</sup> Woxholth (2006) side 27.

<sup>6</sup> NOU 1993:4 side 18.

## 1.2 Husleielovens virkeområde

### 1.2.1 Objektet for husleieforhold

Husleieloven er utformet til anvendelse på ”avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag”, jfr. § 1-1. Loven stiller ikke strenge krav til definisjonen ”husrom”, men en naturlig språklig forståelse tilsier at det må gjelde et fysisk avgrenset område med vegger og tak.<sup>7</sup> Et husrom kan være et selvstendig bygg, men ett bygg kan også romme flere husrom.

Et husrom kan være både bolig og lokale, jfr. husleieloven § 1-1 femte ledd. Det fremgår at ”med bolig menes i denne loven husrom som fullt ut eller for en ikke helt ubetydelig del skal brukes til beboelse”. Lokale er negativt avgrenset til å gjelde alt som går inn under begrepet husrom, men som ikke er bolig.<sup>8</sup> Det er formålet med husrommet som avgjør om det er bolig eller lokale.

### 1.2.2 Bruksretten

Etter husleieloven § 1-1 vil det typiske kontraktsforhold for boligleie formaliseres i en leieavtale. Husleieloven kommer til anvendelse der en gjensidig bebyrdende avtale gir leier rett til å bruke en bolig for en bestemt tid eller inntil videre, og utleier får betaling for bruken.<sup>9</sup> Dette avskriver ensidige disposisjoner som stammer fra eksempelvis testament eller offentlig vedtak.<sup>10</sup>

Vederlaget leier betaler kan bestå i annet enn penger, jfr. 1-1 tredje ledd. Leier kan eksempelvis være snekker av yrke, og vederlaget kan være oppgradering av husrommet til tidsmessig standard.<sup>11</sup> Dersom det ikke betales vederlag for husrommet er det antakeligvis ikke et leieforhold, men et brukslån.<sup>12</sup>

---

<sup>7</sup> Wyller (2009) side 218.

<sup>8</sup> Wyllers lovkommentar til husleieloven. § 1-1 note 13.

<sup>9</sup> Wyller (2009) side 215.

<sup>10</sup> Wyller (2009) side 216.

<sup>11</sup> Magistad (2008) side 56.

<sup>12</sup> Wyller (2009) side 219.

### 1.3 Husleielovens ufravikelighet

Husleieloven er i all hovedsak ufravikelig ved boligleie.<sup>13</sup> Husleieloven § 1-2 første ledd avskjærer muligheten for at partene kan avtale dårligere vilkår for leier, enn loven selv oppstiller. Dårligere vilkår vil erklæres ugyldige, men resten av leieavtalen vil gjelde etter sitt innhold.

I juridisk teori fremgår det at husleieloven kun er ufravikelig ved etableringen av et avtaleforhold og ikke ved senere endrings- og tilleggsavtaler.<sup>14</sup> Begrunnelsen er at leier har en svakere posisjon på inngåelsestidspunktet. Dersom utleier vil fornye en leieavtale, er det som regel en fordel at det blir gjort med eksisterende leier. Det får betydning for betingelsene i leieavtalen. Det anføres videre at forarbeidene trekker i denne retning da regulering av husleien i strid med husleieloven § 4-2 tillates ved etterfølgende leieavtaler.<sup>15</sup>

Hvorvidt denne argumentasjonen veier tungt nok til å kunne utgjøre en generell regel, som begrenser rekkevidden av husleielovens ufravikelighet er imidlertid ikke klart.<sup>16</sup> Uttalelsen i forarbeidene omhandler regulering av leie som er et område hvor partene i utgangspunktet står fritt. Det blir mindre treffende å ilegge uttalelsen så vidtrekkende betydning på dette grunnlaget alene.

Husleieloven må derfor anses å være ufravikelig gjennom hele avtaleforholdet. I tvilstilfeller bør det imidlertid kunne gis betydning ved tolkning av avtalen.

---

<sup>13</sup> Wyllers lovkommentar til husleieloven § 1-2 note 16-17.

<sup>14</sup> Parelius/Bragdø-Ellenes (2010) side 42-43.

<sup>15</sup> NOU 1993:4 side 134.

<sup>16</sup> Wyllers lovkommentar til husleieloven § 1-2 note 17.

## **2 Inngåelse av leieavtale**

### **2.1 Generelt om inngåelse av leieavtale**

Leieforholdet kan formaliseres ved en tidsbestemt-, tidsubestemt-, eller en kombinert leieavtale. Det er i praksis utleier som velger kontraktstypen. Valget utleier bestemmer seg for og leier suksessivt godtar, vil være et av de viktigste punktene partene tar stilling til ved avtaleinngåelsen. Valget innebærer et viktig skille og har betydning både i leieperioden og ved opphørstidspunktet.<sup>17</sup>

### **2.2 Tidsubestemt leieavtale**

Hovedregelen er at en leieavtale for bolig formaliseres gjennom en tidsubestemt leieavtale, jfr. husleieloven § 9-1. En tidsubestemt leieavtale vil være inngått der partene enten avtaler det, eller der avtalen er taus vedrørende opphørstidspunkt. Det fremkommer dermed ingen krav til minstetid i tidsubestemte leieavtaler.

En tidsubestemt leieavtale faller ikke bort av seg selv, men løper uten tidsbegrensning. Leieforholdet opphører ved oppsigelse og følger oppsigelsesfristene i § 9-6. Hovedregelen er en oppsigelsesfrist på tre måneder, jfr. § 9-6 første ledd. Oppsigelsesfristene er imidlertid fravikelige, jfr. § 9-6 fjerde ledd.

En tidsubestemt leieavtale kan sies opp av begge parter. Det er imidlertid vesentlige forskjeller for hva som gir en leier og en utleier oppsigelsesadgang. Det stilles strenge krav til utleiers oppsigelse. Leiers oppsigelsesadgang har ingen begrensninger, jfr. § 9-4.

Etter § 9-5 annet ledd kan utleier si opp leieavtalen på fire grunnlag. De to første oppsigelsesgrunnlagene er forholdsvis klare. Utleier kan for det første si opp avtalen hvis husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som tilhører husstanden. For det andre foreligger det saklig grunn til oppsigelse hvis riving eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes. Det kreves konkrete planer for rivingen og

---

<sup>17</sup> Tokvam (2009) side 75.



ombyggingen, og det må innfortolkes et krav om at boligen ikke lenger kan brukes til beboelse.<sup>18</sup>

De to siste oppsigelsesgrunnlagene utleier har er mindre konkrete. Utleier har oppsigelsesadgang dersom leier misligholder leieavtalen. Et mislighold av leieavtalen vil ofte knytte seg til betalingsmislighold eller brudd på ordensregler. Bestemmelsen må ses i sammenheng med § 9-9 som gir utleier en hevingsadgang dersom leier vesentlig misligholder leieavtalen. Hever utleier en avtale på grunnlag av vesentlig mislighold, og retten ikke gir utleier medhold ved rettslig prøving etter § 9-8 annet ledd, kan fremdeles utleiers oppsigelsesadgang være i behold.

Endelig gis utleier en oppsigelsesadgang dersom det foreligger annen saklig grunn. Bestemmelsen utgjør en sikkerhetsventil for andre saklige grunner til oppsigelse som de øvrige oppsigelsesgrunnlagene ikke fanger opp. I kravet til saklig grunn legger ordlyden opp til en forståelse av at oppsigelsen må ha noe med utleien å gjøre.<sup>19</sup> Et eksempel kan være at leier bråker og forstyrrer naboene eller utleier.

I tidsbestemte leieavtaler har leier et sterkt oppsigelsesvern. Leier skal beskyttes mot usaklige og urimelige oppsigelser. Kravene til oppsigelse for utleier og rettens mulighet til å tilsidesette oppsigelsen, er en følge av dette, jfr. henholdsvis §§ 9-5 og 9-8.<sup>20</sup> Bakgrunnen for dette oppsigelsesvernet er å beskytte leier. Boligen er hjemmet til leier og det er derfor viktig å skape trygghet og stabilitet rundt boligsituasjonen for å sikre leier og hans familie.

### **2.3 Tidsbestemt leieavtale**

En tidsbestemt leieavtale kjennetegnes ved at den opphører uten oppsigelse ved endt leietid, jfr. husleieloven § 9-1. Dersom et leieforhold formaliseres gjennom en tidsbestemt

---

<sup>18</sup> Wyllers lovkommentar husleielovens § 9-5 note 616-617.

<sup>19</sup> Lilleholt (1979) side 92.

<sup>20</sup> Tokvam (2009) side 137.

leieavtale, vil partene vite varigheten til leieforholdet på forhånd.<sup>21</sup> Kravet oppfylles ved at avtalen direkte angir en opphørsdag eller angitte tidsenheter.<sup>22</sup> Et eksempel på det sistnevnte er at tidsperioden starter 25. november 2012 og opphører etter tre år uten oppsigelse.<sup>23</sup>

Tidsbestemte leieavtaler er i stor grad gjenstand for regulering. I § 9-3 oppstilles det krav til minstetid. Dette må ses i sammenheng med at en tidsbestemt leieavtale ikke opphører ved oppsigelse, jfr. § 9-2 første ledd. Tidsbestemte leieavtaler representerer antakeligvis det største unntaket fra leiers oppsigelsesvern.<sup>24</sup> Bakgrunnen for reguleringen er derfor å effektivisere oppsigelsesvernet gjennom krav til minstetid for leieavtalen.<sup>25</sup>

Partene kan avtale oppsigelsesadgang i tidsbestemte leieavtaler. Dersom oppsigelsesadgang ikke avtales, må leier skriftlig opplyses om at avtalen ikke gir rom for oppsigelse, jfr. § 9-2 første ledd annet punktum.

Dersom leier ikke skriftlig opplyses om den manglende oppsigelsesadgangen, er konsekvensen at avtalen allikevel blir oppsigelig for leier.<sup>26</sup> Det samme gjelder brudd på andre særkrav en tidsbestemt leieavtale oppstiller. Avtalen vil aldri erklæres ugyldig, men punktet revideres og avtalen vil i noen tilfeller gå over til å bli tidsubestemt. Er imidlertid alle krav for tidsbestemte leieavtaler oppfylt, vil heving være den eneste måten å avbryte en tidsbestemt leieavtale på.<sup>27</sup>

---

<sup>21</sup> Wyller (2009) side 223.

<sup>22</sup> Rt 1989 side 495, Mo (1993) side 109, NOU 1993:4 side 164.

<sup>23</sup> Wyller (2009) side 224.

<sup>24</sup> NOU 1993:4 side 77.

<sup>25</sup> Wyllers lovkommentar til husleieloven § 9-3 note 573.

<sup>26</sup> Ot.prp. nr. 74 (2007-2008) side 29.

<sup>27</sup> Lilleholt (1979) side 58.

Det finnes flere gode grunner til å velge en tidsbestemt leieavtale. For utleier vil det være fordelaktig å sikre seg mot en ubeleilig oppsigelse. Videre er det betryggende å vite at utleieboligen blir ledig på leieavtalens angitte opphørstidspunkt. Det skal noe til for at utleier kan si opp en tidsbestemt leieavtale. Opphørsadgangen i en tidsbestemt leieavtale kan dermed gjøre det mer attraktivt for utleier å leie ut boligen sin. Dersom utleier er misfornøyd med leier av årsaker som ikke gir grunnlag for oppsigelse, vil en tidsbestemt leieavtale gi utleier mulighet til å avslutte leieforholdet. Kravet til minstetid gir også større rom for langsiktig planlegging både i forbindelse med lånefinansiering, eventuelle innredningsarbeider eller andre ønskelige tilpasninger for begge parter.

Hovedfunksjonen til kravet om minstetid er å verne leier. Det skal beskytte mot omgåelser av oppsigelsesvernet da leier ikke har oppsigelsesadgang. Leier kan være i en fase i livet hvor det er behov for en midlertidig bolig slik som i studietiden.<sup>28</sup> Det vil være en trygghet for leier å vite at boligsituasjonen er sikret frem til utdannelsen er ferdig. Dersom leiers posisjon i en tidsbestemt leieavtale sammenlignes med beskyttelsen leier har i en tidsbestemt leieavtale, vil imidlertid beskyttelsen være begrenset da utleiers oppsigelsesadgang i utgangspunktet er liten.

## **2.4 Kombinert leieavtale**

Selv om det foreligger to hovedformer for leieavtaler, begrenser ikke husleieloven muligheten til å avtale mellomformer. En kombinert leieavtale kan eksempelvis ha en løpende oppsigelsesrett med en ytre tidsbegrensning eller kombinere en ytre tidsbegrensning med en fornyelsesrett.<sup>29</sup> En praktisk leieavtale vil være å avtale en tidsbestemt leieavtale med oppsigelsesadgang etter en viss tid er gått. Det vil hindre kortvarige leieavtaler, uten å begrense partenes rettigheter i for stor grad.

Det vil være de generelle kontraktsrettslige regler om tolkning og utfylling som avgjør om en tidsbestemt avtale gir oppsigelsesrett. Er avtalen uklar, tvetydig eller selvmotsigende bør

---

<sup>28</sup> NOU 1993:4 side 77.

<sup>29</sup> Wyller (2009) side 225.

avtalen tolkes i favør av å være oppsigelig da det er lovens hovedregel. En tidsbestemt leieavtale har stor betydning for leiers rettigheter i leieforholdet, så det bør komme klart frem dersom dette avtales.<sup>30</sup>

Videre kan det stilles spørsmål ved partenes adgang til å revidere kontrakten mens leietiden løper. Hvorvidt partene har adgang til å endre avtalens varighet i leieperioden, beror på flere momenter.

Utgangspunktet er den kontraktuelle hovedregel – at avtaler skal holdes. Hvis begge partene imidlertid er enige om en avtalerevisjon, bør dette tillates. Hvis ikke må leier si opp kontrakten, for så å inngå en ny avtale med det nye tidspunktet for opphør. Resultatet ville uansett blitt det samme ved bruk av lovens regler.

Dersom partene er uenige, fremgår det ingen klare holdepunkter for at en avtale kan revideres. En slik mulighet bør dermed søkes i avtalelovens § 36. Bestemmelsen åpner for at en avtale kan revideres helt eller delvis dersom det vil være urimelig, eller i strid med god forretningsskikk, å la den eksisterende leieavtalen fortsette på samme vilkår. Dersom avtaletiden kunne revideres på annet grunnlag, ville det ødelagt kontraktens verdi og brutt med kontraktsrettens hovedfunksjon – nemlig at en avtale er bindende mellom partene.

### **3 Tidsbestemte leieavtalers forløp**

#### **3.1 Hovedregelen er en minstetid på tre år**

Hovedregelen for tidsbestemte leieavtaler er at de må ha en varighet på mer enn tre år, jfr. husleieloven § 9-3 første ledd første punktum. I utgangspunktet forbyr kortere leieavtaler. Avtalefriheten begrenses da partene ikke kan inngå en leieavtale med valgfri lengde.

---

<sup>30</sup> Parelius/Bragdø-Ellenes (2010) side 95.

Forbudet begrenser konsekvensene av manglende oppsigelsesvern, og forhindrer at det blir inngått etterfølgende kortere leieavtaler mellom samme parter.<sup>31</sup> Tanken er at tiden overtar oppsigelsesvernets beskyttelsesfunksjon overfor leier.

I strid med ordlyden i bestemmelsen er det tilstrekkelig at leieavtalen gir rett til leie i ett år dersom leier får en ubetinget forlengelsesrett i to år.<sup>32</sup> Leier gis en ensidig forlengelsesrett av leietiden. Muligheten for videre leie samsvarer med kravet til minstetid.

Leieavtaler kan ha lengre varighet enn minstetiden fastsetter da formålet bak kravet til minstetid ikke gjør seg gjeldende ved leieavtaler av lengre varighet. Kravet til minstetid kan imidlertid bli brukt mot sin hensikt ved at utleier unngår lengre avtaler enn minstetiden tilsier, og velger i stedet å fornye avtalen når opphørstidspunktet nærmer seg.

Tidligere kunne inngåelse av flere kortvarige avtaler mellom samme parter, føre til at leieavtalen ble tidsbestemt da retten tolket det som en omgåelse av den gamle husleielovens § 38. Et eksempel på dette finner vi i Rt 1991 s. 147 der partene i et leieforhold opprinnelig hadde inngått en tidsbestemt avtale med litt over tre års varighet. Høyesterett kom likevel til at leier kunne fortsette å bo i boligen på ubestemt tid. Bakgrunnen for resultatet var at leier hadde bodd i boligen i til sammen 17 år med grunnlag i fire ulike leiekontrakter. Høyesterett uttalte at leier hadde en ”kvalifisert forventning om forlengelse” og da må hensynet til utleier vike.<sup>33</sup>

Det utviklet seg en praksis hvor retten endret tidsbestemte leieavtaler uten oppsigelsesadgang, til å bli tidsbestemte leieavtaler med oppsigelsesadgang også uten direkte belegg for det i husleieloven.<sup>34</sup> I stedet ble avtalelovens § 36 benyttet for slik avtalerevisjon.

---

<sup>31</sup> NOU 1993:4 side 77.

<sup>32</sup> NOU 1993:4 side 166, Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) side 197.

<sup>33</sup> Mo (1993) side 113.

<sup>34</sup> Kobbe (2000) side 392.

Spørsmålet er om en slik praksis har fortsatt også etter den nye husleieloven trådte i kraft. Tidligere måtte leier gå til seks søksmål seks måneder før leieforholdets utløp dersom opphørsgrunnen var urimelig eller usaklig.<sup>35</sup> Selv om regelen var ment å beskytte leier mot utleiers omgåelse av oppsigelsesvernet, fungerte den dårlig i praksis. I realiteten kunne ikke leier aksjonere mot opphøret av leieavtalen før det var for sent.<sup>36</sup>

Reglene for tidsbestemte leieavtaler har endret seg. Krav til minstetid beskytter leier mot kortvarige leieavtaler. Det fører til at behovet for en lignende kontraktsrevisjon er mindre. Det foreligger ikke nyere rettspraksis som trekker i retning av kontraktsrevisjon.

Det fremgår i forarbeidene i at ”Dersom det for eksempel ble inngått en leieavtale for ett år, begrunnet med at sønnen da skulle benytte boligen etter å ha fullført sine studier i utlandet, kan leieavtalen forlenges dersom utleierens sønn ikke ville kunne ta boligen i bruk på det oppgitte tidspunktet fordi han strøk til eksamen og følgelig må oppholde seg lenger i utlandet. Utleieren kan da unngå at leieavtalen blir tidubestemt, ved å forlenge avtalen frem til det tidspunktet sønnen nå forventes å bli ferdig med studiet.”<sup>37</sup> Å inngå en forlengelse av avtale vil i teorien si at de samme partene inngår en ny tidsbestemt leieavtale som løper på de samme vilkår som den forrige avtalen, bare med et nytt opphørstidspunkt. Her legger utvalget til grunn at nettopp dette kan gjøres for å unngå at en tidsbestemt leieavtale blir tidsubestemt. Selv om det inngås flere etterfølgende tidsbestemte leieavtaler mellom samme parter, vil ikke det medføre at avtalen blir tidsubestemt.

---

<sup>35</sup> Husleieloven (1939). § 38.

<sup>36</sup> Lilleholt (1979) side 185.

<sup>37</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) side 108.

## 3.2 Unntak

### 3.2.1 Generelt om de materielle krav i § 9-3

For å kunne inngå en tidsbestemt leieavtale uten å ta hensyn til kravet om minstetid på tre år, må visse materielle vilkår være oppfylt, jfr. husleieloven § 9-3 første ledd. Det første unntaket fra hovedregelen knytter seg til eiendommens art da visse boligtyper medfører et nært forhold mellom partene.<sup>38</sup> For det andre kan kravet til tre års leietid settes til side dersom husrommet skal brukes som bolig av utleier selv eller noen som hører til utleiers husstand, jfr. § 9-3 første ledd tredje punktum bokstav a). Utleier behøver ikke å være eier av husrommet. Unntaket kommer også til anvendelse hvis huset er utleid i sin helhet og brukeren av huset framleier den til andre.<sup>39</sup> For det tredje kan kravet om minstetid settes til side dersom utleier har en annen saklig grunn for tidsavgrensningen.

### 3.2.2 Minstetid på ett år

Etter husleieloven § 9-3 første ledd annet punktum kan minstetiden settes til ett år hvis avtalen gjelder leie av lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus. Dersom leier og eier bor i samme bygg og bygget er av mindre omfang, vil partene bo tett innpå hverandre. Nærheten mellom partene kan føre til uholdbare situasjoner hvor behovet for en prøveordning stiller seg sterkt. Det vil være fare for at uprofesjonelle utleiere vil frastå fra å leie ut husrom i egen bolig dersom ikke minstetiden er kortere enn tre år.<sup>40</sup> Disse hensyn ivaretas med en kortere tidsavgrensning.

Det første vilkåret knytter seg til eiendommens art. En enebolig er en frittliggende enkeltbolig, mens en tomannsbolig innebærer frittliggende bygninger med to selvstendige hovedboenheter.<sup>41</sup> Lofts- eller sokkelbolig vil si selvstendige boenheter som ligger i lofts- eller sokkeletasjen. Ligger utleieboligen og hovedboligen på samme plan, kvalifiserer det

---

<sup>38</sup> Wyller (2009) side 227.

<sup>39</sup> Wyllers lovkommentar til husleieloven § 9-3 note 581.

<sup>40</sup> NOU 1993:4 side 166.

<sup>41</sup> NOU 1993:4 side 166.

til tomannsbolig som bestemmelsen også omfatter.<sup>42</sup> Både enmannsboligen og tomannsboligen kan maksimalt inneholde tre boenheter.<sup>43</sup> Grensen mellom enebolig og tomannsbolig er dermed av mindre viktig grad.

En naturlig konsekvens av at boligen ikke oppfyller vilkåret er at hovedregelen om minstetid på tre år kommer til anvendelse. Det fremgår imidlertid av forarbeidene at lofts- og sokkelboliger bare unntas oppsigelsesvernet, dersom bygget inneholder maksimalt to utleieleiligheter.<sup>44</sup> I realiteten innebærer det at tidsbestemte leieavtaler ikke kan inngås for lofts- og sokkelboliger dersom de tilhører et bygg med flere enn to utleieenheter.

En praktisk problemstilling er dermed om muligheten til å inngå tidsbestemte leieavtaler for lofts- eller sokkelbolig avhenger av bygningens art. Forarbeidene uttrykker at konsekvensene av at det foreligger flere enn to utleieenheter, er at leier har et vanlig oppsigelsesvern. Dette peker klart i retning av at tidsbestemte leieavtaler ikke kan inngås for lofts- eller sokkelbolig som tilhører flermannsbolig.

Lovteksten støtter ikke at leier i lofts- og sokkelboliger har begrenset adgang til å inngå en tidsbestemt leieavtale. Når ordlyden presiserer at unntaket gjelder for lofts- og sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, fordrer det at hovedregelen om minstetid gjelder for andre lofts- og sokkelboliger. Selv om lofts- og sokkelbolig i flermannsbolig ikke innehar det samme behovet for en kort minstetid, betyr ikke det at behovet for å inngå en tidsbestemt leieavtale etter hovedregelen er borte. Det at forarbeidene oppstiller en bygningsmessig grense for å kunne inngå en tidsbestemt leieavtale, gir liten mening og fremstår tilfeldig. Uttalelsen i forarbeidene må derfor tolkes innskrenkende på bakgrunn av konteksten den står i. Leier i en lofts- eller sokkelbolig har mulighet til å inngå en tidsbestemt leieavtale på øvrige grunnlag.

---

<sup>42</sup> Wyllers lovkommentar til husleieloven § 9-3 note 578.

<sup>43</sup> NOU 1993:4 side 166.

<sup>44</sup> NOU 1993: 4 side 166.



Det neste vilkåret knytter seg til utleiers bruk ved at han må bo i samme hus. Ordlyden tilsier at utleieobjektet må utgjøre utleiers faste bopel.<sup>45</sup> Det settes dermed krav til at bruken er av en viss intensitet. Nærheten mellom partene som er bakgrunnen for regelen, begrunner også en slik forståelse av ordlyden.

Bakgrunnen for regelen kan imidlertid også begrunne at bestemmelsen gis et større anvendelsesområde. En praktisk problemstilling vil således være hvorvidt bestemmelsen kommer til anvendelse hvor utleier ikke bor i utleieobjektet, men på samme eiendom.

Hva som betegnes som samme hus er ikke klart. Flere boliger på samme eiendom har ofte samme adresse. Videre vil hensynene bak regelen gjøre seg gjeldende også hvor utleier og leier ikke fysisk bor i samme bygning.

Da forutberegnelighet er viktig i kontraktsretten bør grensen trekkes likt på tvers av ulike rettsområder. I skatteloven § 7-2 første ledd som gjelder skattepliktig inntekt ved utleie av egen bolig, legges det til grunn at også frittstående bygg med en ”tjenende funksjon” til hovedbygget går inn under ordlyden egen bolig.<sup>46</sup>

Mye taler for at dette utgangspunkt kan ha overføringsverdi til husleielovens § 9-3 første ledd annet punktum. Dersom leieobjektet har en tjenende funksjon til utleiers boenhet, innebærer det en større nærhet og et sterkere tilknytningsbånd enn det som er vanlig for adskilte boliger. Den fysiske adskillelsen som svekker nærheten mellom partene, knyttes sammen igjen av den tjenende funksjon. Den fysiske grensen som eventuelt oppstilles ved at utleier må bo i samme bolig, begrunnes i konsekvensene det kan ha at partene bor tett innpå hverandre. Det er ikke den fysiske grensen i seg selv som har betydning, men hensynet den skal beskytte. Der det samme hensynet gjør seg gjeldende også i andre situasjoner trekker i retning av at bestemmelsen også gis anvendelse i slike tilfeller.

---

<sup>45</sup> NOU 1993:4 side 166.

<sup>46</sup> Rt 2010 side 979, Stovelands lovkommentar til skatteloven § 7-2 note 571.

Et eksempel er hvis utleieboligen inneholder en garasje som skal benyttes av utleieren. I et slikt tilfelle vil nærhetsforholdet styrkes, og behovet for en prøvetid dermed styrkes tilsvarende.

Det at lovteksten uttrykker at leier og utleier må bo i samme hus må imidlertid forstås dithen at leier og utleier fysisk må bo i samme bolig. Nærheten mellom partene og behovet for en prøveordning gjør seg også sterkere gjeldende ved at begge partene har sin faste bolig i samme bygg. Vilåret må ses i sammenheng med vilkåret som oppstiller krav til bygget. Det kan ikke åpnes for at det vil være tilstrekkelig at eier bor på samme eiendom så lenge den samme bestemmelsen stiller bygningsmessige krav til tilknytningen. Bestemmelsen er dermed begrenset til å gjelde leieforhold hvor eier og leier bor i samme bygg.

Et annet spørsmål er hvorvidt bestemmelsen kommer til anvendelse hvor utleieobjektet er utleiers pendlerbolig. Lovteksten krever at utleier bor i samme hus. Forarbeidene krever at boligen må være utleiers faste bopel. På den ene siden trekker det i retning av at boligen må utgjøre utleiers faste hjem og svekker muligheten for at bestemmelsen kan anvendes for pendlerbolig.

På den andre siden er det motsatte av utleiers faste bolig, en bolig med mindre fastsatt bruk som utleier ikke bor i, eksempelvis fritidsbolig. En pendlerbolig er derimot en bolig utleier anvender til beboelse, og den vil være gjenstand for fast bruk. Pendlerboligen vil således kunne oppfylle kravene som oppstilles av lovteksten og forarbeidene.

Et annet moment som trekker i denne retning er at pendlerbolig defineres som eiers egen bolig etter skatteloven § 9-3 første ledd annet punktum. Bestemmelsen dreier seg om skattefritak for visse realisasjonsgevinster. Lengden på brukstiden som kreves for å komme inn under bestemmelsen avgjøres av brukens intensitet. Her likestilles boligen på arbeidsstedet med boligen på hjemstedet. Når pendlerbolig defineres som eiers egen bolig på andre rettsområder, bør husleieloven definere pendlerbolig på samme måte.

Formålet bak unntaket gjør seg gjeldende også for pendlerboliger. Selv om ikke utleier benytter pendlerboligen kontinuerlig, så vil det oppstå en nærhet mellom partene som kan medføre uholdbare situasjoner. Utleier kan ha tilnærmet lik døgnhvile i boligen på hjemstedet og i sin pendlerbolig. Siden boligen på hjemstedet omfattes av bestemmelsen, kan rimelighetsbetraktninger dermed trekke i retning av at pendlerboligen også bør dekkes av bestemmelsen. Videre kan det å inkludere pendlerbolig i unntaket utgjøre et incitament for at flere leier ut pendlerboligen sin. Da krav til minstetid i tidsbestemte leieavtaler er ment å verne leier, bør ikke bestemmelsen tolkes på en måte som kan føre til færre utleieboliger. På bakgrunn av en helhetsvurdering bør det tillates å inngå en tidsbestemt leieavtale med varighet på ett år for pendlerboliger.

### 3.2.3 Krav til at husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv

Dersom utleier skal bruke boligen selv, oppstiller loven ingen ytre tidsbegrensninger, jfr. husleieloven § 9-3 første ledd tredje punktum bokstav a).

Unntaket krever at utleier skal bruke boligen selv. Lovteksten krever ikke at det er eieren av boligen, så bestemmelsen inkluderer framleiere. Forarbeidene intensiverer brukskravet ved å kreve at utleier skal bruke boligen som fast bopel.<sup>47</sup> Det avskjærer både fritidsbolig, reservebolig og andre boliger preget av mindre fastsatt bruk.

Lovteksten krever ikke at boligen ble brukt som fast bopel forut for utleien, men at den skal tas i bruk som det i etterkant. I dette ligger det kun et krav til utleiers hensikt, ikke til faktisk utførelse.<sup>48</sup>

Det foreligger også et tidsmessig krav. Forarbeidene oppstiller et vilkår om at utleier må ha til hensikt å ta boligen i bruk som sin faste bopel *straks* etter at den tidsbestemte leieavtalen opphører.

---

<sup>47</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) side 198, NOU 1993:4 side 165.

<sup>48</sup> NOU 1993:4 side 165, Wyllers lovkommentar til husleieloven § 9-3 note 587.

Et praktisk spørsmål er hva som ligger i tidskravet. En språklig forståelse er at utleier må flytte inn umiddelbart etter at leier flytter ut. Hensynet er at bestemmelsen ikke skal misbrukes ved at utleier inngår en rekke tidsbestemte avtaler etter hverandre av kortere varighet.<sup>49</sup> Risikoen for misbruk blir mindre dersom utleier må flytte inn etter kort tid.

Rimelighetsbetraktninger trekker i retning av at utleier bør gis den tid det tar å flytte. I etterkant av boligutleie kan det også tenkes at det må noe oppussing til. Oppussing- og reparasjonsarbeid peker i retning av at utleier gjør boligen i stand til eget bruk. Faren for at opphørstidspunktet i leieavtalen ikke knytter seg til reelle forhold dersom dette godtas, er av mindre omfang. På denne bakgrunn bør utleier gis noe tid til å klargjøre boligen, selv om det utgjør et tidsmessig opphold fra leier flytter ut. Tidskravet bør trekke i retning av at utleier må flytte inn i boligen uten ugrunnet opphold.

#### 3.2.4 Boligen skal brukes av noen som hører til husstanden

Skal noen i utleiers husstand bruke boligen, gjelder ikke krav om minstetid, jfr. husleieloven § 9-3 første ledd tredje punktum bokstav a). Kravene til boligen og bruken av den vil være de samme som når utleier selv skal ta boligen i bruk. Forskjellen ligger i hvem som skal benytte seg av boligen.

Det å tilhøre utleiers husstand oppstiller etter ordlyden ingen begrensninger. Det gis ikke uttrykk for hvilken tilknytning som kreves, eller om det i det hele tatt kreves en tilknytning mellom utleier og de som hører til husstanden. Da formålet med § 9-3 er å gi leieren et vern, tilsier det en snever tolking av ordlyden.

Det vanligste er at mennesker deler bolig med noen de har en familiær tilknytning til, eller et ekteskapslignende forhold med. I lovkommentaren uttales det at bestemmelsen ”nok må tolkes på samme måte som når det gjelder retten til å ta personer inn i husstanden”, og

---

<sup>49</sup> NOU 1993:4 side165.

henviser til husleielovens § 7-1.<sup>50</sup> Den svake henvisningen gis uten ytterligere argumentasjon, og uten å uttrykke hvorvidt § 7-1 skal gis direkte betydning på § 9-3 første ledd tredje punktum bokstav a), eller hvorvidt det foreligger noen begrensninger.

Etter lovteksten i § 7-1 første ledd første punktum fremgår det at ektefelle, samboer, noen av deres barn eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje og fosterbarn er personer som kan tas opp i husstanden. Også adoptivbarn likestilles med disse.<sup>51</sup> De som inkluderes i oppregningen av personer betegnes ofte som nærstående.<sup>52</sup>

Etter § 7-1 første ledd annet punktum kan også andre personer tas opp i husstanden. Det kreves imidlertid godkjenning fra utleier. Utleier gis mulighet til å nekte opptak av andre personer i leiers husstand dersom vedkommende persons forhold gir saklig grunn til det, eller husrommet klart blir overbefolket.

Dersom § 9-3 første ledd tredje punktum bokstav a) skal tolkes i samsvar med § 7-1, kan det stilles spørsmål om bestemmelsen i sin helhet skal ha like stor overføringsverdi da det klart foreligger noen grunnleggende forskjeller. Blant annet hvilke tilfeller de er ment å regulere. I § 7-1 første ledd første punktum gis personer leier har et naturlig nært forhold til en opptaksrett i husstanden. En slik rett må også gis de samme personene etter § 9-3 første ledd tredje punktum bokstav a) for at bestemmelsen skal ha betydning.

Det er ikke like klart at § 7-1 første ledd annet punktum skal ha samme overføringsverdi. Det vil bety at hvem som helst kan kvalifisere til å være en del av husstanden så lenge de har delt husstand med utleier. I praksis betyr det at beboere i kollektiv og andre romkamerater av mer eller mindre provisorisk preg, gis samme rett som utleiers ektefelle og barn.

---

<sup>50</sup> Wyllers lovkommentar til husleieloven § 9-3 note 588, Parelius/Bragdø-Ellenes side 99.

<sup>51</sup> Rt 1971 side 422.

<sup>52</sup> Domstolloven § 106, Forvaltningsloven § 6, Dekningsloven § 1-5, Burettslagslova § 4-12.

Balansen som § 7-1 oppstiller gir leier en ubegrenset rett til å ta opp nærstående personer i husstanden. For andre personer med svakere tilknytningsforhold, begrenses denne muligheten av godkjenning fra utleieren. I § 9-3 første ledd tredje punktum bokstav a) foreligger det ingen mulighet for slik begrensning da leier umulig kan gis en godkjenningsmyndighet.

Konsekvensene av å åpne for at en større krets mennesker kvalifiserer til å være en del av husstanden etter § 7-1, er mindre enn etter § 9-3 første ledd tredje punktum bokstav a). Etter § 7-1 fortsetter leieavtalen på samme grunnlag uavhengig av opptak i husstanden. Derimot fører det til opphør av leieavtalen etter § 9-3 første ledd tredje punktum bokstav a).

På bakgrunn av konsekvensene vil muligheten for misbruk være til stede i mye større grad dersom § 9-3 første ledd tredje punktum bokstav a) åpner for at også andre enn utleiers nærstående inngår i bestemmelsen. En utleier kan i utgangspunktet føre inn en venn eller andre bekjente som tilsynelatende er en del av hans husstand, selv om det ikke har rot i virkeligheten. Dersom ikke leier kjenner utleier eller hans bosituasjon, og de kanskje bor langt unna hverandre vil det være vanskelig for leier å vite hvorvidt avtalen bygger på reelle forhold eller uredelighet. Leier er dermed henvist til å stole på utleier. Det vil ikke være fare for misbruk etter § 7-1 første ledd annet punktum, da det for det første ikke har noe for seg, og for det andre vil være etterprøvbart i mye større grad.

Det er ingen kjente dommer som berører opptak i husstanden etter § 9-3 første ledd tredje punktum bokstav a). Det kan både være fordi det er uproblematisk i praksis, men også fordi det utleier legger til grunn vedrørende sin husstand vanskelig kan motbevises.

Det vil heller ikke foreligge noen formålsbetraktninger som gir grunnlag for å la andre personer enn utleiers nærstående være en del av husstanden.

Etter forarbeidene til § 7-1 fremgår det imidlertid at det ikke er nok å tilhøre samme husstand ved at man fysisk bor sammen.<sup>53</sup> Det kreves et større og mer omfattende fellesskap og skiller seg dermed blant annet fra framleieforhold.

Personene som bor sammen må ha et visst mål om fellesskap hva angår husholdning, bespisning, samarbeid om dagliglivets gjøremål og i noen grad økonomi. Dette begrenser hvem som kan regnes som en del av husstanden, og vil følgelig begrense muligheten til å kunne avtale seg bort fra minstetiden i en tidsbestemt leieavtale etter § 9-3 første ledd tredje punktum bokstav a).

Dersom § 7-1 i sin helhet har overføringsverdi til § 9-3 første ledd tredje punktum bokstav a), taler mye for en differensiering i forbindelse med hva som kreves av et husstandsfellesskap med nærstående, i forhold til andre personer. Det bør settes høyere krav til husstandsfellesskapet dersom andre personer skal regnes som en del av husstanden etter § 9-3 første ledd tredje punktum bokstav a).

Bestemmelsen utgjør en svakhet for leiers vern ved å åpne for at også andre personer regnes som en del av utleiers husstand. Ved å sette krav til tilknytningsbåndet vil dette avhjelpe problemet noe.

Et annet spørsmål er hvorvidt det oppstilles krav til en normativ aldersbegrensning i de tilfellene opphørstidspunktet knyttes til at utleiers barn skal bruke boligen. Da forarbeidene innfortolket et krav til fellesskap for å kunne inngå i husstanden, har det formodningen for seg at styrken av dette fellesskapet endrer seg avhengig av barnets alder.

Er opphørstidspunktet begrunnet i at utleiers mindreårige barn skal flytte inn i boligen, er det klart innenfor bestemmelsens virkeområde. Er derimot utleiers barn 50 år, faller det nok

---

<sup>53</sup> NOU 1993: 4 side 156.

utenfor. Dette gjelder selv om han har bodd under samme tak som foreldrene i voksen alder, og hatt en sterk grad av fellesskap med dem.

Det er vanskelig å sette en generell grense for når barn ikke lenger kan anses å være en del av foreldrenes husstandsfellesskap. Fellesskapet i en husstand vil variere over tid og fra familie til familie. Det må derfor vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle på bakgrunn av en helhetsvurdering. Noen utgangspunkter kan imidlertid oppstilles. I den forbindelse kan RG 1987 s. 987 være veiledende.<sup>54</sup>

Saken gjaldt en mor som siden 1967 hadde leid en leilighet sammen med sin nyfødte sønn. I 1984 flyttet moren ut av leiligheten sammen med sin samboer, mens sønnen ble boende. Moren synes sønnen var for ung til å bo helt alene så hun overnattet og spiste hos han to-tre ganger i uken. Moren ble oppsagt av gårdeier da han mente det forelå ulovlig framleie til sønnen. Gårdeieren fikk medhold i dette både i husleieretten og lagmannsretten, idet de fant at sønnens beboelse var det vesentlige i forholdet. Det ble videre anført at det var vanskelig å se på moren som omsorgsperson for sønnen etter at han var blitt voksen, hadde inntektsgivende arbeid og forsørget seg selv. Sønnen var på dette tidspunktet 20 år.

Forarbeidene, underrettsdommen og rimelighetsbetraktninger trekker alle i retning av at det foreligger en normativ aldersbegrensning med tanke på hvem som tilhører utleiers husstand. Hvor grensen for aldersbegrensningen går, bør avgjøres på bakgrunn av hvor stort fellesskap det reelt sett er mellom partene. En husstand som har sammenblandet økonomi, deler på arbeidsoppgavene i hjemmet og spiser sammen tilsier at en høyere alder på barnet bør tolereres, enn i tilfeller hvor fellesskapet er svakere.

### 3.2.5 Krav til at utleier har en annen saklig grunn for tidsavgrensningen

Foreligger det saklig grunn til å avtale kortere leietid kan leietiden avtales uten lovmessige begrensninger, jfr. husleieloven § 9-3 første ledd bokstav b). Hva som ligger i begrepet

---

<sup>54</sup> Gjenfortalt i Kobbe (2000) side 282.



annen saklig grunn fremgår ikke av ordlyden. Forarbeidene uttrykker at utleier må ha en klart påviselig og akseptabel grunn for å inngå en avtale på bakgrunn av dette unntaket.<sup>55</sup>

Det er vanskelig å fremsette klare grenser for hva som oppfyller vilkåret. Få leieforhold er like og grensen for hva som kvalifiserer som saklig grunn kan endre seg over tid. Vurderingen skal være forholdsvis streng, og det skal ikke være et unntak som er kurant å påberope seg.

Formålet til bestemmelsen er å utgjøre en sikkerhetsventil. Bestemmelsen skal fange opp beskyttelsesverdige hensyn for en kortere leietid som de øvrige bestemmelser ikke dekker.<sup>56</sup> Det er samfunnstjenlig at mange leier ut boligen sin. Det har formodningen mot seg at andelen utleieobjekter øker uten fleksible løsninger.

Er opphørsgrunnen at boligen skal bygges om, rives eller selges vil det ligge innenfor bestemmelsens virkeområde. Grunner som prøver å omgå husleielovens regler vil ikke aksepteres. Et eksempel i den retning er at utleier vil ha en tidsbestemt avtale av kort varighet for å kunne øke leien utover lovens aksepterte grenser, eller unngå oppsigelsesvernet.

Hvorvidt leiers ønske om en kortere leieavtale oppfyller vilkåret er mer usikkert. Etter ordlyden i § 9-1 første ledd tredje punktum bokstav b) må den saklige grunn knytte seg til utleiers behov. Det kan tolkes i favør av at leiers ønske ikke oppfyller kravet til saklig grunn. Men det kan også argumenteres for at leiers ønske *gir* utleier saklig grunn.

På den ene siden bør leiers ønske oppfylle kravet til saklig grunn da leier frivillig fraskriver seg beskyttelsen minstetiden representerer. På den andre siden må terskelen for å innfortolke noe som kan begrense leiers vern ligge høyt da husleielovens hovedformål er å beskytte leier. Leiers ønske på avtaleinngåelsestidspunktet kan endre seg etter hvert som

---

<sup>55</sup> NOU 1993:4 side 165.

<sup>56</sup> Wylfers lovkommentar til husleieloven § 9-3 note 589.

avtaletiden løper. Hvis loven åpner for at leiers ønske oppfyller kravet til saklig grunn kan det også føre til fare for misbruk. I et presset leiemarked vil det være lett for utleier som den sterke part å omgå slike avtaler etter leiers ønske, selv om det reelt sett ikke er det.

Det foreligger dessuten andre tilgjengelige muligheter for kortere leietid som leier vil være bedre tjent med. Partene kan inngå en kombinert leieavtale hvor det foreligger et opphørstidspunkt samtidig som avtalen er oppsigelig. En annen mulighet er å avtale en tidsbestemt leieavtale som er kortere enn tre år, men med en absolutt fornyelsesrett. Dette vil dekke leiers ønske på en bedre måte og dermed fjerne behovet for at leiers ønske oppfyller kravet til saklig grunn. Kravet til saklig grunn kan dermed ikke være oppfylt på bakgrunn av at leier ønsker en kortere leieavtale etter § 9-3 første ledd tredje punktum bokstav b).<sup>57</sup>

Et annet spørsmål er hvorvidt en tidsbestemt leieavtale kan inneholde mer enn ett opphørstidspunkt ved å oppstille flere saklige grunner. Et eksempel er at utleier planlegger å selge huset to år frem i tid, men i mellomtiden leier ut. Hvis kommunen samtidig planlegger å legge om veien seks måneder frem i tid hvorav eiendommen boligen ligger på blir ekspropriert, aktualiseres spørsmålet. Begge grunnlagene kvalifiserer hver for seg som saklig grunn til tidsbegrensning i avtalen. Det er ikke like klart hvorvidt utleier kan påberope seg begge grunnlagene i samme leieavtale og dermed støtte seg på flere opphørstidspunkter.

Dersom det foreligger kvantitative begrensninger til saklig grunn som opphørsgrunnlag, må det oppstilles regler for hvilket opphørsgrunnlag avtalen skal forholde seg til. En løsning er at det kun knyttes rettsvirkninger til opphørstidspunktet som manifesterer seg først i tid. Avtalen kunne således gått over til å bli en tidsbestemt leieavtale dersom ikke opphørstidspunktet ble gjeldende.

---

<sup>57</sup> Wyller (2009) side 228.

Uavhengig av hvilket opphørstidspunkt som eventuelt bør gjelde, vil en kvantitativ begrensning ha gode grunner for seg. Det vil gi leier en sterkere posisjon i leieavtalen. Uten begrensningen vil den tidsbestemte leieavtalen bli uforutsigbar, og leier risikerer å flytte ofte. Videre kan det foreligge fare for at utleier misbruker muligheten, og dermed tilsidesetter hele beskyttelsesgrunnlaget leier har i en tidsbestemt leieavtale. Det vil føre leier inn i en leieavtale som er langt mindre gunstig enn lovens regler, jfr. § 1-2 som hindrer slik tilpasning.

Det ville imidlertid vært en streng reaksjon for utleier.. Det vil i praksis begrense utleiery som innehar flere saklige opphørsgrunner muligheten til å inngå tidsbestemt leieavtale. Eksemplet ovenfor viser at det kan være gode grunner som begrunner årsaken til et opphørstidspunkt uavhengig om det kommer først eller sist i tid. Saklige grunner bygger alltid på aktverdige og beskyttelsesverdige grunnlag. Det vil således være vanskelig å oppstille en velbegrunnet grense med tanke på hvilket opphørsgrunnlag som skal gjelde.

Selv om flere opphørstidspunkt kan føre til mindre forutsigbarhet for leier, så vil den motsatte regel kunne være like uforutsigbar. Det vil vanskelig la seg gjøre å oppstille på generelt grunnlag hvilken opphørsgrunn leieavtalen skal bygge på. Hensynet til en klar regel trekker dermed i retning av at det ikke bør innfortolkes en kvantitativ begrensning. Da terskelen for å påberope seg saklig grunn som opphørsgrunnlag ligger høyt, kan det også argumenteres for at opphørsgrunnlag som oppfyller kravet til saklig grunn godtas.

Dersom utleier misbruker bestemmelsen vil retten uansett ha mulighet til å sette denne delen av avtalen til side på bakgrunn av alminnelige kontraktsrettslige regler. Løsningen er ikke helt klar, men trekker i retning av at det ikke bør innfortolkes en kvantitativ begrensning til hvor mange saklige grunner en tidsbestemt leieavtale kan inneholde.

### 3.2.6 Formelle krav

En gyldig tidsbestemt leieavtale krever at flere formelle krav er oppfylt. For det første fremgår det av husleieloven § 9-1 at opphørstidspunktet må fastsettes i leieavtalen. Dette

kan enten gjøres ved å avtale at leieavtalen opphører på en bestemt dag, enten gjennom en spesifikk dato, eller ved en presisering av tidsperioden for leieforholdet.<sup>58</sup>

I utgangspunktet kreves det ikke at en leieavtale er skriftlig. For tidsbestemte leieavtaler foreligger det imidlertid visse skriftlighetskrav. Etter § 9-2 første ledd kreves det at leier blir opplyst om at leieavtalen ikke kan sies opp i den avtalte leietid. Brudd på dette gir leier en oppsigelsesrett etter bestemmelsene i §§ 9-4 til 9-8, jfr. § 9-2 annet ledd.

Ordlyden i bestemmelsens annet ledd kan tolkes dithen at både leier og utleier får en oppsigelsesadgang. Bestemmelsen bør imidlertid tolkes innskrenkende slik at det bare er leieren som kan si opp. Utleier bør ikke få en bedre rett på grunn av sin forsømmelse.<sup>59</sup>

Det bør godtas at opplysningen gis i elektronisk form dersom partene har kommunisert elektronisk tidligere. Dette vil ikke være en melding som faller inn under bestemmelsen i § 1-5, så utleier har risikoen for at den kommer frem.<sup>60</sup>

Unntakene i § 9-3 første ledd tredje punktum bokstav a og b) krever at ytterligere formelle vilkår er oppfylt. Det kreves for det første at leier senest ved avtaleinngåelsen blir gjort skriftlig kjent med grunnen for tidsavgrensningen, og for det andre at husrommet tas i bruk ved utløpet av den avtalte leietid i samsvar med den oppgitte grunnen.

Utsettes tidspunktet for bruken grunnet en ”uforutsett omstendighet” etter at avtalen ble inngått, kan leieavtalen forlenges frem til boligen kan brukes i samsvar med den oppgitte grunnen for tidsbegrensningen, jfr. § 9-3 annet ledd. En ordlydsfortolkning av ”uforutsett omstendighet” trekker i retning av at det må foreligge en force majeure-lignende situasjon, eller andre begivenheter som er umulig å forutse. Det fremgår av forarbeidene at også mer forutsigbare hendelser godtas. Skal utleiers sønn ta i bruk husrommet ved endt studie, men bruker mer enn normert tid og dermed først kan overta husrommet ett år senere, godtas

---

<sup>58</sup> Wyller (2009) side 224.

<sup>59</sup> Wyllers lovkommentar til husleieloven § 9-2 note 566 og 569.

<sup>60</sup> Wyller lovkommentar til husleieloven § 9-2 note 567.

det.<sup>61</sup> Leieavtalen vil for øvrig fortsette å være en tidsbestemt avtale med like vilkår som tidligere, men med en ny opphørsdato.<sup>62</sup>

### 3.2.7 Prosessuelle konsekvenser

Regelverket rundt tidsbestemte leieavtaler er bygget opp slik at de prosessuelle reglene aktualiseres dersom de materielle kravene ikke er oppfylt. Tidsbestemte leieavtaler som er inngått i strid med kravene i bestemmelsen, fører til at avtalen går over til å bli tidsubestemt, jfr. husleieloven § 9-3 tredje ledd. Avtalen faller ikke bort i sin helhet, men går fra å være tidsbestemt uten oppsigelsesadgang til å bli tidsubestemt med oppsigelsesadgang.

Loven åpner ikke for å gi utleier en ny mulighet til å oppfylle kravene i etterkant. Inngåelse av en tidsbestemt leieavtale som er opprettet i strid med § 9-3, avskjærer muligheten til å inngå en ny tidsbestemt leieavtale mellom de samme partene. I hvert fall før en av partene sier opp den tidsubestemte leieavtalen. Konsekvensen er streng da utleier risikerer at leieforholdet fortsetter i lang tid.

Ordlyden henviser til at leieavtale må være inngått i strid med bestemmelsene i § 9-3. Det trekkes i retning av at kun forhold forut for avtaleinngåelsen som er av betydning. Men også forhold etter avtaleinngåelsestidspunktet gir grunnlag for å endre avtalen.<sup>63</sup> Et eksempel er hvor en leieavtale er tidsbegrenset fordi en i utleiers husstand skal ta boligen i bruk. Det vil ikke stride med bestemmelsen i § 9-3. Derimot kan det hende vedkommende ikke tilhører utleiers husstand ettersom tiden går. Forholdene på avtaletidspunktet var ikke i strid med bestemmelsene i § 9-3, men etter hvert som de ble endret førte det til at leieavtalen strider mot bestemmelsen. Slike forhold må også omfattes av bestemmelsen og kan dermed føre til at en tidsbestemt leieavtale blir tidsubestemt.

---

<sup>61</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) side 198.

<sup>62</sup> Wyllers lovkommentar til husleieloven § 9-3 note 598.

<sup>63</sup> Wyllers lovkommentar til husleieloven § 9-3 note 601.

En tidsbestemt leieavtale kan også bli tidsubestemt etter § 9-2 tredje ledd. Leieavtalen blir tidsubestemt dersom et leieforhold varer mer enn tre måneder etter utløpet av den avtalte leietid, og utleier ikke gir leier skriftlig flytteoppfordring. Leier får en berettiget forventning om fortsatt leieforhold der utleier forholder seg passiv. Leieforholdet fortsetter dermed på ubestemt tid.

En praktisk problemstilling er hva konsekvensene er hvis utleier sender flytteoppfordringen, men leier blir boende og utleier forholder seg passiv etter flytteoppfordringen.<sup>64</sup> De to mulige konsekvenser er enten at leieavtalen går over til å bli tidsubestemt, eller at det ikke lenger eksisterer et avtaleforhold mellom partene. Konsekvensen kan ikke være at avtalen fortsetter å være tidsbestemt da det ikke lenger foreligger noe opphørstidspunkt, jfr. § 9-1 første ledd annet punktum.

På den ene siden har utleier oppfylt alle krav lovteksten oppstiller. Utleier bør kunne kreve at leier flytter uten å risikere at avtalen går over til å bli tidsubestemt. Det er en streng reaksjon dersom leieavtalen blir oppsigelig, bare fordi utleier ikke reagerer raskt nok etter flytteoppfordringen er sendt. Det er også til leiers fordel at utleier ikke presser sterkt på for å få leier til å flytte så fort som mulig. Leier får i stedet bedre tid på å komme seg ut av boligen. Dessuten er det leiers egne handlinger som har ført til situasjonen som oppstår.

På den andre siden vil motsatt løsning stride mot formålet bak bestemmelsen. Det vil ikke være et beskyttende vern for leier dersom det kontinuerlig forelå en risiko for å bli kastet ut på kort tid. En slik løsning vil være spesielt urimelig hvis det har gått lang tid.

I Rt. 1991 side 783 ble leier boende i leiligheten etter at utleier hadde utstedt flytteoppfordring. Etter halvannet år begjærte utleier utkastelse for namsretten og begjæringen fikk medhold. Leier påkjærte saken til lagmannsretten hvor han fikk medhold. Bakgrunnen for rettens konklusjon var at på grunn av tiden som var gått ifra

---

<sup>64</sup> Mo (2003) side 32.

flytteoppfordring til begjæring om utkastelse, måtte det legges til grunn at et nytt oppsigelig leieforhold var etablert ved passivitet. Dette sluttet også Høyesterett seg til ved å si at lagmannsrettens lovtolkning ikke er uriktig. Leier fikk gjennomslag i tråd med lovformålet.

Løsningen bør være at leieavtalen blir tidsubestemt. På bakgrunn av en helhetsvurdering bør imidlertid utleier beskyttes ved at det stilles et tidsmessig krav. Før leieavtalen går over til å bli tidsubestemt kan utleier kreve leier kastet ut, med bakgrunn i at leietiden har gått ut og det således ikke foreligger et avtaleforhold mellom partene.

Hvor lang tid som kreves før leieavtalen går over til å bli tidsubestemt, vil være vanskelig å statuere. Fristen på tre måneder som er kravet for flytteoppfordringen, kan være retningsgivende som minstetid. Det må imidlertid vurderes konkret. desto klarere utleier er på at leier må ut i etterkant av flytteoppfordringen, desto lenger tid kreves for at en ny tidsubestemt leieavtale har kommet i stand.

### **3.3 Særbestemmelser for visse boligforhold**

#### **3.3.1 Generelt om særbestemmelser for visse boligforhold**

I husleielovens kapittel 11 fremgår det særbestemmelser hvor husleielovens generelle bestemmelser ikke gjelder fullt ut. Leiere i boligforhold som er opplistet i kapittel 11 har færre rettigheter enn leiere i andre leieforhold.<sup>65</sup> Formålet varierer fra bestemmelse til bestemmelse.<sup>66</sup>

#### **3.3.2 Boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet**

Etter husleieloven § 11-1 fremgår det etter lovens ordlyd fremgår det at de vanskeligstilte på boligmarkedet er de som trenger hjelp til å skaffe bolig selv på grunn av dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problemer, dårlige kunnskaper om det norske boligmarkedet eller lignende forhold. Den siste definisjonen vedrørende kravet til

---

<sup>65</sup> Rundskriv H-08/2002 punkt 4.1.

<sup>66</sup> Parelius/Bragdø-Ellenes (2010) side 254.

dårlige norskkunnskaper om det norske boligmarkedet omfatter blant annet flyktninger, sosialklienter, tidligere innsatte, funksjonshemmede og lignende.<sup>67</sup>

Leiers spesielle boligbehov kan variere. Noen har behov for en bolig på grunn av økonomiske problemer, mens andre behøver en spesialtilpasset bolig. Behovet kan dermed være langvarig eller forbigående.<sup>68</sup> Bestemmelsen skal favne alle slike behov.

To kumulative vilkår må være oppfylt for at særbestemmelsen kommer til anvendelse. For det første må leier skriftlig bli opplyst om at avtalen gjelder bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet, og at det gir leier færre rettigheter enn ved annen boligleie, jfr. husleieloven § 11-1 annet ledd. Det kreves ikke at leier får konkretisert hvilke unntak det gjelder, men unntakene følger av bestemmelsens tredje til syvende ledd.<sup>69</sup> For det andre må vedtak være fattet av organ for stat, fylkeskommune eller kommune som klausulerer bruken av boligen til personer med spesielle boligbehov.<sup>70</sup> I praksis er det kommunestyre som skal fatte vedtaket, men det er ingenting i veien for å delegerer ansvaret til boligetaten eller det kontoret i kommunen med ansvar for utleie. Bakgrunn for vedtakskravet er å forhindre misbruk, og å føre kontroll.<sup>71</sup> Selv om boligen er øremerket til bruk for personer med spesielle boligbehov, hindrer det ikke at boligen også leies ut til andre personer. Dersom boligen leies ut til personer uten spesielle boligbehov, skal likevel de spesielle reglene i bestemmelsen gjelde.<sup>72</sup> Utleie til andre personer bør imidlertid ikke finne sted dersom det går på bekostning av personer bestemmelsen er ment å gjelde for.<sup>73</sup>

---

<sup>67</sup> Wyllers lovkommentar til husleieloven § 11-1 note 808.

<sup>68</sup> NOU 1993:4 side 182.

<sup>69</sup> Rundskriv H-02/08 punkt 4.3.

<sup>70</sup> Rundskriv H-08/2002 punkt 4.2.

<sup>71</sup> Ot.prp. nr. 74 (2007-2008) side 37.

<sup>72</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) side 211.

<sup>73</sup> EMK artikkel 11.



For tidsbestemte leieavtaler vil det mest sentrale unntaket være at leieavtalen kan ha en kortere leietid enn tre år dersom det foreligger særlige grunner for en slik tidsavgrensning jfr. § 11-1 sjette ledd. Det gis en direkte adgang til å avvike kravene til minstetid etter § 9-3.<sup>74</sup> Bakgrunnen er at det vil være formålstjenlig å kunne inngå en leieavtale av kortere varighet enn tre år for å se om boligforholdene fungerer. Dette begrunnes både av hensyn til leier og utleier, og eventuelt øvrige personer tilknyttet boligforholdet.<sup>75</sup>

Kravet til særlige grunner må anses oppfylt når det foreligger grunnlag som beskytter formålet bak bestemmelsen. Det kan være nødvendig med en kort leieavtale for å se om leier av ulike grunner mestrer bosituasjonen. Det vil være aktuelt dersom leieforholdet kommer i stand rett etter at leier har hatt et lengre institusjonsopphold. Et annet eksempel er at boligen ikke er best egnet til å ivareta leiers behov, men duger frem til en mer passende bolig blir ledig. Motsetningsvis oppfyller ikke kommunens økonomi eller arbeidsbyrde, kravet til særlige grunner.<sup>76</sup>

Det skal i utgangspunktet ikke være adgang til å avtale mer enn én tidsbestemt avtale for samme bolig mellom de samme partene av kortere varighet enn det som følger av § 9-3, jfr. § 11-1 sjette ledd tredje punktum. Dersom det foreligger tungtveiende grunner kan dette utgangspunktet fravikes. Det fremgår av ordlyden at dette er en snever unntaksregel. Samtidig bør det ikke være til hinder for gode løsninger for leier.

### 3.3.3 Flere korttidskontrakter i forhold til internasjonale forpliktelser

Den europeiske menneskerettskonvensjonen (EMK), FNs konvensjon om sosiale og politiske rettigheter (SP), FNs konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter (ØSK) og barnekonvensjonen (BK) gjelder som norsk lov etter menneskerettsloven § 2. Disse konvensjonene går ved motstrid foran annen norsk lovgivning, jfr.

---

<sup>74</sup> H-08/02 punkt 6.8.

<sup>75</sup> Ot.prp. nr. 74 (2007-2008) side 39.

<sup>76</sup> Wyllers lovkommentar til husleieloven § 11-1 note 824

menneskerettsloven § 3.<sup>77</sup> Spørsmålet er om leiers begrensede rettigheter i særbestemmelsene i husleielovens kapittel 11 er i strid med internasjonale menneskerettskonvensjoner.

I forhold til innskrenkninger i minstetiden for tidsbestemte kontrakter vil det kunne være internasjonale føringer som det må tas hensyn til. Et eksempel er EMK artikkel 8 om retten til respekt for hjem og privatliv.

- 1) Enhver har rett til respekt for sitt privatliv og familieliv, sitt hjem og sin korrespondanse.*
- 2) Det skal ikke skje noe inngrep av offentlig myndighet i utøvelsen av denne rettighet unntatt når dette er i samsvar med loven og er nødvendig i et demokratisk samfunn av hensyn til den nasjonale sikkerhet, offentlige trygghet eller landets økonomiske velferd, for å forebygge uorden eller kriminalitet, for å beskytte helse eller moral, eller for å beskytte andres rettigheter og friheter.*

Artikkelen legger opp til en toleddet vurdering hvor det først må avgjøres om det foreligger et inngrep i rettigheten, jfr. artikkelens første ledd.<sup>78</sup> Derneft må det avgjøres om inngrepet er berettiget etter bestemmelsens annet ledd. Her kreves det at tre kumulative vilkår oppfylles. Inngrepet må for det første ha hjemmel i norsk lov, for det andre må det forfølge ett av de formål som er listet opp, og for det tredje må det være nødvendig i et demokratisk samfunn. Her vil vurderingen rundt inngrepets proporsjonalitet ofte kunne være det avgjørende. Kan ikke inngrepet rettferdiggjøres etter artikkelens annet ledd, foreligger det således en krenkelse.

Innskrenkninger i retten til minstetid i tidsbestemte leieavtaler kan innebære et ulovlig inngrep etter EMK artikkel 8.<sup>79</sup> Dette gjelder spesielt ved etterfølgende leieavtaler mellom

---

<sup>77</sup> Ot.prp. nr. 74 (2007-2008) side 11.

<sup>78</sup> Ot.prp. nr. 74 (2007-2008) side 62-66 i vedlegg.

<sup>79</sup> Ot.prp. nr. 82 (2007-2008) side 62.

de samme partene hvor fornyelsen av korttidskontraktene knytter seg til vilkår oppstilt og vurdert av kommunen.

Hva angår de tre kumulative vilkårene vil de to første som oftest ikke medføre problemer. Det foreligger hjemmel i lov, og inngrepet vil ofte identifisere seg med et av de opplistede formålene som eksempelvis hensynet til leiers helse, sikre andres rettigheter og opprettholdelse av ro og orden.

Det siste kumulative vilkåret som krever at inngrepet er nødvendig i et demokratisk samfunn, kan imidlertid føre til større utfordringer for å kunne oppfylle vilkåret særlige grunner, jfr. § 11-1 sjette ledd. Det kreves at inngrepet ikke går lenger enn nødvendig for å oppnå formålet. Det stilles altså krav til proporsjonalitet. Sett i forhold til innskrenkningen av minstetid for tidsbestemte leieavtaler, trekker dette i retning av at dersom inngrepet begrunnes ut fra hensynet til leier, skal det mye til for at bestemmelsen strider mot EMK. Begrunnes inngrepet slik som de ovennevnte eksemplene beskrev, altså at det for eksempel inngås en korttidskontrakt i påvente av en bedre tilpasset bolig for beboeren, er dette neppe ulovlig. Økonomiske hensyn kan imidlertid ikke begrunne innskrenkning i retten til minstetid.

Det er derimot større sannsynlighet for at begrunnelser for inngrep av hensyn til kommune eller utleier vil være i strid med EMK. Et eksempel på hva som kan ligge opp mot ulovlighetens grense i forhold til EMK er korttidskontrakter begrunnet med at utleier lettere skal kunne bli kvitt beboere med dårlig boevne. Dette kommer spesielt sterkt frem der de ordinære reglene for opphør kunne vært tatt i bruk. Med andre ord vil korttidskontrakter ikke kollidere med EMK artikkel 8 så lenge bakgrunnen for et eventuelt inngrep er hensynet til leier og beskyttelse av leiers helse i en forholdsmessig forstand.

Videre så kan husleieloven § 11-1 sjette ledd om innskrenkninger i minstetiden for tidsbestemte kontrakter komme inn under virkeområdet til ØSK artikkel 11 som lyder:

*Konvensjonspartene anerkjenner retten for enhver til en tilfredsstillende levestandard for seg selv og sin familie, herunder tilfredsstillende mat, klær og bolig, samt til stadig bedring av sine leveforhold.*

Artikkelen gir uttrykk for målsettinger for ethvert konvensjonsland, og disse må søkes nådd med alle mulige ressurser de respektive landene har. Artikkelen oppstiller visse minimumsrettigheter som må sikres før andre gruppers rettigheter forbedres ytterligere. Norge som konvensjonsstat har forpliktet seg til å ha en boligstrategi for bostedsløses rett til tilfredsstillende bolig. Hva som ligger i begrepet ”tilfredsstillende bolig” er vanskelig å stadfeste konkret, men det må i det minste inneholde en rett til å bo trygt og verdig.

Spørsmålet er om anvendelsen av tidsbestemte leieavtaler av kortere varighet bryter med målsettingen til tilfredsstillende bolig. Mennesker med spesielle boligbehov har behov for stabilitet og et sted de kan kalle sitt hjem. Bruk av korttidskontrakter vil kunne bryte med kravet til tilfredsstillende bolig for den vanskeligstiltes behov. Imidlertid vil antakeligvis de skrankene ØSK artikkel 11 oppstiller, i stor grad dekkes av EMK artikkel 8. Det betyr likevel ikke at ØSK artikkel 11. kan tilsidesettes. Myndighetene er forpliktet til å ha en boligstrategi for de vanskeligstilte som oppfyller visse minstekrav deriblant kravet til tilfredsstillende bolig.

Også barnekonvensjonen får betydning i forhold til husleieloven § 11-1 sjettede ledd om innskrenkninger i minstetiden for tidsbestemte leieavtaler. Etter BK artikkel 16 følger det at:

*Ingen barn skal utsettes for vilkårlig eller ulovlig innblanding i sitt privatliv, sin familie, sitt hjem eller sin korrespondanse, eller for ulovlige angrep mot sin ære eller sitt omdømme.*

*Barnet har rett til lovens beskyttelse mot slik innblanding eller slike angrep.*

Artikkelen må ses i sammenheng med grunnprinsippet i barnekonvensjonens artikkel 3, som stiller krav til barnets beste. Det medfører at anvendelse av leieavtaler av kort varighet må vurderes konkret når det omfatter barn. Korte tidsbestemte leieavtaler kan ikke beskyttes av boligpolitiske vurderinger, eller at det er akseptabelt i forhold til voksne leiere. Det kreves en vurdering hvor hensynet til stabilitet, trygghet og det å tilhøre et boverk ut fra et barns behov vektlegges. På denne bakgrunn vil det være mye vanskeligere å benytte en tidsbestemt leieavtale av kort varighet når barn er involvert.

### 3.3.4 Elev- og studentboliger

Den andre særbestemmelse er husleieloven § 11-2 som omfatter boliger som skal brukes av elever og studenter. Det foreligger flere likheter mellom § 11-1 og § 11-2. Vedtakskravet og opplysningsplikten gjelder også her.<sup>80</sup>

En ulikhet er imidlertid at elev- og studentboliger kun er ment å dekke et midlertidig behov. Det gir utslag i reglene paragrafen angir. Formålet til § 11-2 er å sikre flest mulig elever og studenter boliger det er knapphet på. Det er derfor viktig at boligene benyttes av personer under utdanning. Bestemmelsen åpner derfor for at leieavtalen kan falle bort uten oppsigelse ved endt semester, endt studieår eller endt utdanning, jfr. § 11-2 femte ledd. Partene kan dermed inngå en tidsbestemt leieavtale av kortere varighet enn tre år, konf. § 9-3.

Det kan stilles spørsmål om en tidsbestemt leieavtale som er inngått på bakgrunn av særbestemmelsen i § 11-2, i tillegg kan suppleres av § 9-3 første ledd tredje punktum bokstav a og b). Da vil bestemmelsen åpne for at leieavtalen kan være av kortere varighet enn det § 11-2 åpner for.

Ordlyden kan tas til inntekt både for og imot at § 9-3 første ledd tredje punktum bokstav a og b) kan supplere en leieavtale inngått etter § 11-2. På den ene siden vil det at § 9-3 kommer til anvendelse for den delen som ikke er til hinder for kortere leietid enn tre år,

---

<sup>80</sup> Rundskriv H-08/2002 punkt 4.1 og 4.2.

overfløddiggjøre bestemmelsen i paragrafen. For § 9-3 vil da åpne for muligheten til å inngå tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år. Videre vil det å gi § 9-3 første ledd tredje punktum bokstav a og b) anvendelse, føre til ytterligere innskrenkning av leiers rettigheter i en situasjon hvor leier allerede har færre rettigheter enn ellers.

På den andre siden kan ordlyden trekke i motsatt retning. Det fremgår av ordlyden i § 11-2 femte ledd at det kun skal ses bort ifra den delen av § 9-3 som er til hinder for at en tidsbestemt leieavtale kan inngås for kortere tid enn tre år. Unntakene i § 9-3 første ledd tredje punktum bokstav a og b) vil således ikke utgjøre et hinder. Ordlyden kan dermed synes å trekke i retning av at § 9-3 første ledd tredje punktum bokstav a og b) kommer til anvendelse.

I forhold til § 9-3 første ledd tredje punktum bokstav a) vil det å tillate at utleier selv eller noen i hans husstand utgjør en opphørsgrunn for elev- og studentboliger, stride mot det øremerkede vedtaket kommunen har fattet for slike boliger. På den annen side er det som oftest kommunen som er utleier og bestemmelsen vil dermed ikke ha praktisk betydning. Kravet til saklig grunn etter § 9-3 første ledd tredje punktum bokstav b) vil sjeldent være oppfylt på andre grunnlag enn det bestemmelsen i § 11-2 selv angir. Selv om § 9-3 første ledd tredje punktum bokstav a og b) kommer til anvendelse, vil det dermed ikke ha stor praktisk betydning.

Et annet praktisk spørsmål er hva konsekvensene er dersom de formelle vilkårene ikke er oppfylt. Vedtakskravet og opplysningsplikten er ment å beskytte leier. Brudd på disse vil dermed ikke føre til at avtalen faller bort. Konsekvensen vil enten være at leieavtalen blir tidsubestemt, eller at avtalen fortsetter etter de generelle regler for tidsbestemte leieavtaler.

På den ene side er virkningen ellers i husleieloven at dersom det er inngått korttidskontrakter i strid med loven blir leieavtalen tidsubestemt.<sup>81</sup> Ordlyden gir ingen

---

<sup>81</sup> Wyllers lovkommentar til husleieloven § 11-1 note 827.

holdepunkter for at denne prosessen ikke skal gjelde her. Dersom det foreligger brudd på vilkårene i § 11-1 fremgår det av ordlyden at leieavtalen vil bli tidsubestemt. Hensynene bak reglene er like, og det taler for en lik løsning.

På den andre side fremgår det av lovteksten at bestemmelsen i sin helhet kun kommer til anvendelse dersom vilkårene er oppfylt. Dersom vilkårene ikke er oppfylt bør konsekvensen være at de generelle hovedreglene, både for tidsubestemte- og tidsbestemte leieavtaler aktualiseres, avhengig av hvilken kontraktsform leieavtalen opprinnelig har.<sup>82</sup> En tidsbestemt leieavtale som er inngått etter særbestemmelsen i § 11-2 bør da henvises til de generelle regler for tidsbestemte leieavtaler. Bestemmelsens formål er i størst mulig grad å forbeholde boligene til den klausulerte bruken.<sup>83</sup> Det vil eksempelvis si at elev- og studentboliger brukes av elever og studenter. Dersom leieavtalen skulle gått over til å bli tidsubestemt, ville det i praksis gitt leier en mulighet til å bli boende etter at studenttilværelsen er over. Dette vil være en uheldig konsekvens i strid mot formålet til bestemmelsen.

Dersom en tidsbestemt leieavtale er inngått på bakgrunn av bestemmelsene i kapittel 11 og de formelle vilkårene ikke er oppfylt, vil leieavtalen likevel fortsette å være tidsbestemt etter reglene i kapittel 9.

### 3.3.5 Tjenestebolig

Den tredje særbestemmelsen gjelder boliger som leieren har leid i egenskap av å være arbeidstaker, jfr. husleieloven § 11-3. I begrepet arbeidstaker ligger det at arbeidsplikten er av en viss størrelse og art.<sup>84</sup> Det vil i all hovedsak ikke være nok at leieren har påtatt seg vask og rydding av fellesarealer i boligblokken sin. Ordlyden krever ikke at utleier og arbeidsgiver er samme person. Det er imidlertid usikkert hvorvidt bestemmelsen vil få

---

<sup>82</sup> Wyllers lovkommentar til husleieloven § 11-1 note 809.

<sup>83</sup> NOU 1993:4 side 182.

<sup>84</sup> NOU 1993:4 side 184.

anvendelse også der arbeidsgiver medvirker til utleie hos andre.<sup>85</sup> Det sentrale er imidlertid at leieforholdet har kommet i stand som en følge av arbeidsforholdet.

I motsetning til de formelle vilkårene i §§ 11-1 og 11-2, stilles det ingen vedtakskrav. Det kreves imidlertid også her at leier får skriftlig opplyst at avtalen gjelder tjenestebolig, og at det fratar leieren en del rettigheter. Brudd på opplysningsplikten medfører at de vanlige regler etter husleieloven kommer til anvendelse.

Det fremgår av § 11-3 tredje ledd at dersom leier trer ut av arbeidsforholdet eller blir forflyttet får utleier ytterligere en oppsigelsesgrunn. Oppsigelse av leieforholdet på dette grunnlag kan bare settes til side av retten når særlige grunner gjør det rimelig, jfr. § 9-8. Et eksempel på hva som oppfyller kravet til særlige grunner er at boligen ikke lenger skal benyttes som tjenestebolig<sup>86</sup>. Til og med der leieforholdet fortsetter etter arbeidsforholdet er avsluttet, vil dette godtas som oppsigelsesgrunn.

Husleieloven § 11-3 utgjør en mellomform av tidsbestemte- og tidsubestemte leieavtaler.; Er arbeidet som gjør at arbeidstaker bor i leieboligen utført kan leieavtalen falle bort med det som gyldig tidsbegrenset grunn, uten oppsigelse. Sies derimot leieavtalen opp av andre grunner, skal de alminnelige reglene om oppsigelse forfølges.<sup>87</sup>

### 3.3.6 Utleie av egen bolig

Den fjerde særbestemmelse gjelder utleie av egen bolig, jfr. husleieloven § 11-4. Utleier må ha brukt utleieboligen som egen bolig og skal leie den ut ved et midlertidig fravær på inntil fem år. I likhet med de andre særbestemmelsene i kapittel 11, foreligger det også her en opplysningsplikt.

---

<sup>85</sup> NOU 1993 side 183 og Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) side 127.

<sup>86</sup> Wyllers lovkommentar til husleieloven § 11-3 note 854.

<sup>87</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) side 127.



Bestemmelsen har som formål å fremme at flere boliger blir utleid. Grunnen til at det midlertidige fraværet totalt sett ikke kan overstige fem år, er at et lengre fravær trekker i retning av at utleier ikke har til hensikt å benytte boligen som egen bolig etter leieavtalens opphør.<sup>88</sup>

Det følger av § 11-4 tredje ledd første punktum at det kun er § 9-10 i kapittel 9 om leiers død, som skal komme til anvendelse. Det medfører at reglene om minstetid for tidsbestemte avtaler ikke gjelder. Partene har full avtalefrihet når det kommer til varigheten på leieavtalen. På den ene siden innskrenker det rettighetene til leier. På den annen siden skal det fremme at flere boliger blir utleid som er en fordel for leier.

### **3.4 Framleie ved tidsbestemte leieavtaler**

I utgangspunktet er det umulig for en leier å fri seg fra en tidsbestemt leieavtale før opphørstidspunktet er kommet, jfr. husleieloven § 9-2. Hvis en tidsbestemt avtale er inngått i samsvar med reglene i kapittel 9 og det ikke foreligger hevingsgrunnlag, er leier forpliktet i alle tilfeller til å leie boligen ut leietiden.

Etter § 9-3 vil de fleste leieforhold ha en varighet på minimum tre år. Leiers boligbehov kan endres i løpet av den tiden og i de tilfellene der leier ser seg nødt til å flytte fra boligen, vil det være strengt å måtte kreve fortsatt leie fra leier.

Lovgiver har imøtekommet de uheldige virkningene av dette i § 7-5 ved å gi leieren mulighet til å framleie boligen med utleiers godkjenning. Det vil si at ved utleie av én bolig, vil det foreligge to kontraktsforhold – én mellom utleier og hovedleier, og én mellom hovedleier og framleier. Ved framleie av hele leieobjektet foreligger det ikke noe kontraktsforhold mellom den som eier boligen og den som bruker boligen.<sup>89</sup>

---

<sup>88</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) side 129.

<sup>89</sup> Wyller (2009) side 346.

Hvorvidt samtykke er gitt må avgjøres på bakgrunn av alminnelig avtalerettslig tolking.<sup>90</sup> Det kreves mye for at noe anses som saklig grunn for å nekte framleie. Det skal vanskelig godtas at framleiers økonomi er dårlig da utleiers kontrakt er inngått med hovedleier, og han da vil stå økonomisk ansvarlig uansett. Truende atferd, ødeleggelse, bråk og trusler fra framleiers side, vil kunne oppfylle kravet til saklig grunn. Hva som ligger i kravet om at husrommet klart blir overbefolket, må vurderes konkret. Det vil også gå inn under begrepet saklig grunn. Foreligger det en saklig grunn for framleie, har leier rett til å leie ut boligen frem til utløpet av hovedkontrakten.

Utleier kan ikke trenere leiers framleieadgang ved å unnlate å svare på anmodningen. Dersom utleier ikke responderer på leiers forespørsel om framleie, anses godkjenning for å være gitt etter én måned, jfr. § 7-6. Dersom utleier nekter uten gyldig grunn, kan leier si opp leieavtalen. Leier får dermed et ekstraordinært oppsigelsesgrunnlag.

En problemstilling som kan sette framleieinstituttet på prøve i tidsbestemte leieforhold, er hvilke regler som kommer til anvendelse i framleieavtalen dersom opphørstidspunktet er lenger frem i tid enn opphørstidspunktet hovedleieavtalen oppstiller. På den ene siden vil en framleieavtale hvor opphørstidspunktet er fastsatt være en tidsbestemt leieavtale hvor de generelle reglene for tidsbestemte leieavtaler bør gjelde. De samme formål bak bestemmelsene gjør seg gjeldende for en framleier, som for en annen leier. En framleier er således like beskyttelsesverdig som leier i en tidsbestemt hovedleieavtale. Der oppsigelsesvernet beskytter leier i en tidsbestemt kontrakt, beskytter kravet til minstetid i § 9-3 første ledd en leier i en tidsbestemt kontrakt. Dersom § 7-5 gis forrang på bekostning av de generelle reglene for tidsbestemte avtaler, mister framleier denne beskyttelsen. Videre så vil andre leiere som har inngått en tidsbestemt leieavtale, beskyttes av § 9-3 siste ledd som sier at avtaler som er inngått i strid med bestemmelsene i paragrafen fører til at leieavtalen blir tidsbestemt. Dette vil heller ikke beskytte framleier. En framleieavtale kan umulig bli tidsbestemt da det vil bryte med hele utgangspunktet om at framleier ikke kan

---

<sup>90</sup> NOU 1993:4 side 150-151.

gis større rett enn hovedleier. På denne bakgrunn vil heller ikke § 9-2 beskytte framleier dersom framleieavtalen har mangler. Konsekvensene vil være at en framleier gis en dårligere rettsstilling enn andre leiere. Dersom hovedreglene for tidsbestemte leieavtaler ikke var ment å gjelde for alle tidsbestemte leieavtaler, har det formodningen mot seg at en slik begrensning skal gjelde når det ikke kommer klart frem av lovteksten.

På den andre siden fremgår det av ordlyden i § 7-5 at en tidsbestemt framleieavtale ikke kan ha lenger varighet enn hovedleieavtalen. Indirekte fremgår det av ordlyden i bestemmelsen at de generelle regler for tidsbestemte leieavtaler må vike i framleieavtaler. Da § 7-5 er en spesialbestemmelse, tilsier også det at generelle bestemmelser som strider mot § 7-5 må vike. De generelle reglene om minstetid kommer ikke til anvendelse i framleieforhold.

Det er imidlertid ingen tvil om at en framleieavtale gir leier et svakere vern enn andre leieavtaler. Lovgiver har forsøkt å bøte på disse virkningene ved å gi framleier en sterkere stilling, jfr. § 7-7. For framleier i en tidsbestemt leieavtale fremgår det av bestemmelsens siste ledd at framleier gis en mulighet for erstatning ved bortfall av hovedleieavtalen. Dette gir leier en bedre økonomisk stilling, men det kan i mange tilfeller være en mager trøst. Leiemarkedet kan ha endret seg markant ifra inngåelsen av framleieavtalen, og det kan være at det ikke foreligger andre leieboliger til leie på det tidspunktet. Det kan være barn inne i bildet. I slike tilfeller vil de negative virkningene av en framleieavtale være spesielt uheldig.

## **4 Opphør av tidsbestemte leieavtaler**

### **4.1 Ordinære opphørsmåter**

Etter husleieloven § 9-1 er en leieavtale tidsbestemt når opphørstidspunktet er fastsatt i leieavtalen. Leieavtalen opphører uten videre når denne opphørsdatoen er nådd.

Leieavtalen opphører grunnet en regulær utvikling av avtalen og fører dermed ikke med seg noen misligholdssanksjoner.<sup>91</sup>

Det foreligger imidlertid en mulighet for at en tidsbestemt leieavtale ikke opphører ved opprinnelig opphørsdato. Det kan for det første være avtalt at leier har en fornyelses- eller forlengelsesrett. Her kan leier kreve at den gamle avtalen skal løpe videre. I dette tilfellet vil en ny opphørsdato avtales og føre partene tilbake til utgangspunktet, om at avtalen opphører når opphørsdatoen er nådd.

For det andre fremgår det av § 9-2 tredje ledd at avtaler som ikke bringes til opphør innen tre måneder etter opphørsdato og utleier ikke skriftlig har oppfordret leier til å flytte, fører til at leieavtalen blir tidsubestemt. Her blir avtalen tidsubestemt på ordinært vis og leier gis de samme rettighetene som han ville hatt om avtalen hadde vært tidsubestemt fra avtaleinngåelsestidspunktet.

For det tredje vil leieavtalen ikke opphøre på opphørstidspunktet dersom leieavtalen er i strid med reglene for inngåelse av en tidsbestemt avtale, jfr. § 9-3. Er eksempelvis leieavtalen avtalt for kortere tid enn minstetiden oppstilt i § 9-3 første ledd, skal leieavtalen anses for å være tidsubestemt, jfr. § 9-3 tredje ledd.

Endelig kan partene ha inngått en kombinert avtale hvor avtalen innehar et opphørstidspunkt samtidig som det foreligger en oppsigelsesadgang. Blir avtalen sagt opp før opphørstidspunktet, skal de alminnelige reglene for tidsubestemte leieavtaler følges. Dersom avtalen ikke blir sagt opp, opphører den på opphørstidspunktet.

---

<sup>91</sup> Parelius/Bragdø-Ellenes (2010) side 194.

## 4.2 Ekstraordinære opphørsmåter

Det finnes flere ekstraordinære opphørsmåter for tidsbestemte leieavtaler. Avvikles en leieavtale på andre grunnlag enn nevnt i punktet ovenfor, utgjør det et ekstraordinært opphørsgrunnlag.

### 4.2.1 Heving

Heving fører til et kontant brudd mellom avtalepartene fra det tidspunkt påbudet er kommet frem til den annen part.<sup>92</sup> Rettigheter og plikter etter avtalen bortfaller. Retten til å påberope seg andre misligholdssanksjoner beholdes imidlertid slik som for eksempel krav på erstatning for det forhold som ligger til grunn for hevingserklæringen.

Hovedvilkåret for å kunne heve etter alminnelig kontraktsrett er vesentlig mislighold. Hvorvidt vilkåret er oppfylt, må vurderes konkret. Sanksjonen er den mest inngripende i kontraktsretten og det stilles dermed strenge krav.<sup>93</sup>

Utgangspunktet for vurderingen er det objektive avviket mellom det som er avtalt og det som er prestert. Momenter i vurderingen er misligholdets art og omfang. Misligholdet vil være mer betydelig ved gjentatte forsømmelser, enn dersom det skyldes én feil. Det vil videre ha betydning, hvorvidt utleier har kommunisert at hans toleransegrense er nådd og at ytterligere mislighold ikke aksepteres. Andre momenter er subjektiv skyld, om andre sanksjoner kan anvendes og om misligholdet manifesterer seg gjennom brudd på sentrale forpliktelser eller bi-forpliktelser. Vurderingen skal tas samlet, slik at brudd på flere mindre forpliktelser kan oppfylle kravet til vesentlig mislighold, sett under ett.<sup>94</sup>

Heving er spesielt viktig i tidsbestemte leieavtaler da heving i all hovedsak utgjør den eneste muligheten til å bringe en tidsbestemt leieavtale til opphør før leieavtalens utløp. Det

---

<sup>92</sup> Parelius/Bragdø-Ellenes (2010) side 218.

<sup>93</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) side 201.

<sup>94</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) side 111.

er fordelaktig å heve en avtale i tilfeller partene vil bryte avtaleforholdet fortest mulig. Det vil spesielt være fordelaktig å heve en leieavtale der det er lang tid igjen av leietiden.

Husleieloven § 9-9 første ledd bokstav e) gir utleier en hevingsrett der leier misligholder leieavtalen. Misligholdet må gjelde forpliktelsene etter leieavtalen og nødvendiggjøre behov for avvikling av leieforholdet av hensyn til utleier, husrommet, eller andre brukere av eiendommen<sup>95</sup>. Dersom misligholdet ikke innehar samme kvalitative preg, må misligholdet henvises oppsigelsessystemet for andre reaksjoner, jfr. § 9-5 annet ledd bokstav c). Bestemmelsene må derfor ses i sammenheng for tidsbestemte leieavtaler, da de fører til utfyllende lovgivning. Problemet er at den utførlige sammenhengen ikke gjelder for tidsbestemte leieavtaler.

Spørsmålet er hvordan utleiers rettsstilling ved mislighold fra leierens side stiller seg i tidsbestemte leieavtaler. Da lovgivningen åpner for at tidsbestemte leieavtaler kan bli tidsubestemte flere steder, kan gode grunner tale for at det bør være løsningen også her.

På den ene siden bør en tidsbestemt leieavtale gå over til å bli tidsubestemt siden det ellers ikke vil ha noen konsekvenser at leier misligholder sine forpliktelser. Det foreligger også rettspraksis på husleielovens område som åpner for at en tidsbestemt leieavtale kan bli tidsubestemt, selv om lovteksten ikke direkte uttrykker det.<sup>96</sup> Dersom det åpnes for en slik mulighet ved leiers mislighold, vil det føre til et mer helhetlig system. Det har formodningen mot seg at tidsbestemte leieavtaler som gir adgang til at utleier kan avvikle leieforholdet med en eksemplarisk leier på opphørstidspunktet, ikke kan avvikle leieforholdet der leier misligholder forpliktelsene etter leieavtalen.

På den andre siden er utleiers ubegrensede adgang til å bli kvitt leier på opphørstidspunktet, motstykket til den snevrere adgangen det er til å bli kvitt leier på i leietiden. Verken lovtekst eller andre rettskildedefaktorer peker i retning av at avtalen bør gå over til å bli

---

<sup>95</sup> Wylfers lovkommentar til husleieloven § 9-9 note 690.

<sup>96</sup> Rt 1991 side 782

tidsubestemt dersom leier misligholder sine forpliktelser. Også rimelighetsbetraktninger trekker i denne retning da det er utleier som velger hvilken avtaletype som skal formalisere leieforholdet. Liten mulighet for å bli kvitt leier på i leietiden er risikoen det koster å frata leier oppsigelsesvernet.

#### 4.2.2 Tvangsfravikelse

I visse tilfeller må tvangstiltak benyttes for å få fjernet leier fra boligen. Dette krever at det foreligger et tvangsgrunnlag, og reglene om tvangsfravikelse fremkommer av tvangsfullbyrdsloven. Reglene om tvangsfravikelse aktualiseres eksempelvis dersom utleier har hevingsrett, men leier fortsetter å bli i boligen. Loven regulerer blant annet fremgangsmåten for å få ut leiere der det foreligger grunnlag for det, og hvordan namsmannen skal utføre utkastelsen.<sup>97</sup>

For å kunne få namsmannen til å ta nødvendige grep for å fjerne leier fra utleieboligen, kreves det at det foreligger et rettslig grunnlag. Det kan enten være et alminnelig eller særlig tvangsgrunnlag, jfr. tvangsfullbyrdsloven §§ 4-1 og 13-2. Alminnelig rettsgrunnlag vil således være en rettskraftig avgjørelse fra retten i form av midlertidig forføyning, rettsforlik eller dom. Husleietvistutvalget sine vedtak kvalifiserer som dom, jfr.<sup>98</sup> For både alminnelig og særlig tvangsgrunnlag kreves det at kravet som ligger bak tvangsgrunnlaget er misligholdt og at forfallstidspunktet er kommet, jfr. tvangsfullbyrdsloven § 4-4.<sup>99</sup>

Endelig stilles det personelle krav som medfører at kravet må berettig utleier og forplikt leier. Et tvangsgrunnlag mot leier kan ikke benyttes til å forplikte framleier, jfr. tvangsfullbyrdsloven §§ 4-6 flg.

---

<sup>97</sup> Tokvam (2009) side 144.

<sup>98</sup> Tokvam (2009) side 146.

<sup>99</sup> Parelius/Bragdø-Ellenes (2010) side 292-293.

Ved boligutleie vil et særlig tvangsgrunnlag som oftest gjøre seg gjeldende, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd. For tidsbestemt leieavtale for bolig, vil det være § 13-2 tredje ledd bokstav b) som fremtrer som mest aktuell.

Det særlige tvangsgrunnlag kan være utledet fra loven eller avtalt. I en tidsbestemt leieavtale vil det være avtalt.

Rettspraksis stiller strenge krav til skriftlighet ved vedtakelse av særlige tvangsgrunnlag, jfr. § 13-2. I Rt. 1993 side 642 hadde ikke leier underskrevet leiekontrakten selv, men gikk inn i tidligere leiers kontrakt gjennom en bytteavtale. Høyesteretts kjæremålsutvalg kom da til at utkastelsesklausul ikke var bindende avtalt. Dette begrunnes med at bytteavtalen ikke oppfylte lovens krav til skriftlighet selv om det fremgår av bytteavtalen at leier er kjent med tidligere leiers rettigheter og plikter. Utvalget uttaler i at kravet til skriftlighet og kravet til vedtakelse skal forstås strengt, med henvisning til Rt. 1992 side 932, som er redegjort for nedenfor.

Et særlig tvangsgrunnlag aktualiseres på opphørstidspunktet i kontrakten. Eventuelle fornyelser eller forlengelser av tidsbestemte leieavtaler fratår ikke avtalens karakter som tidsbestemt, men forskyver følgelig tidspunktet for når kravet er misligholdt og forfalt.<sup>100</sup> Leier må nødvendigvis fremdeles oppholde seg i husrommet etter leietidens utløp for at det skal være behov for utkastelse.

Tvangsgrunnlaget vil bli rettskraftig allerede ved avsigelse, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav d) og § 4-13 første ledd. Utkastelse på bakgrunn av tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav b) medfører at leier fratår besittelsen av husrommet. Både leier selv og eiendelene hans blir fjernet fra boligen. Om nødvendig med makt.<sup>101</sup>

---

<sup>100</sup> Rt 2003 side 990, Flocks lovkommentar til tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 note 1959.

<sup>101</sup> Mo (1993) side 124.



Partene kan ved siden av å avtale at manglende fravikelse av boligen ved leietidens opphør skal være et særlig tvangsgrunnlag, også avtale at betalingsmislighold skal utgjøre et slikt grunnlag, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav a). Det vil ikke stride mot lovens ufravikelighet å inngå en avtale som fører til at leier får en større mulighet til å frigjøre seg fra avtalen.<sup>102</sup> Det betyr i virkeligheten at det foreligger en avtale som medfører et ekstraordinært opphørsgrunnlag. Utleier kan dermed avslutte leieforholdet ved tvangsfravikelse dersom leier ikke betaler etter avtalen.

Det stilles ikke krav til misligholdets størrelse. Dersom det er avvik mellom det som er avtalt og det som er prestert, kan leier måtte fravike husrommet ved tvang.

Kravet til skriftlighet er imidlertid like strengt også her. I Rt. 1992 side 932 misligholdt leier forpliktelsene i leieavtalen ved ikke å betale husleien. Det var bevist at partene hadde avtalt at betalingsmislighold gir grunnlag for utkastelse selv om dette ble utelatt i den underskrevne kontrakten på grunn av teknisk svikt. Høyesteretts kjæremålsutvalg mente at det ikke var grunnlag for å tolke dette inn i kontrakten. Bakgrunnen for resultatet var at det kreves at det uttrykkelig kommer frem av kontrakten i de tilfeller det skal gjelde en utkastelsesklausul. Utvalget foretok dermed en streng ordlydsfortolkning og så helt bort fra alminnelige avtalerettslige prinsipper om tolkning av avtaler.

#### 4.2.3 Andre ekstraordinære opphørsmåter

Videre kan det at husrommet blir ødelagt utgjøre en ekstraordinær opphørsgrunn. I den tidligere husleielov kunne en leieavtale bortfalle ved store skader og ødeleggelse.<sup>103</sup> Eksempel på dette kan være brann- og røykskader på husrommet.<sup>104</sup>

Dagens husleielov har ingen identiske bestemmelser, men det kan innfortolkes i husleieloven §§ 2-9 og 2-10 vedrørende utleiers begrensede mulighet til naturaloppfyllelse.

---

<sup>102</sup> Parelus/Bragdø-Ellenes (2010) side 223.

<sup>103</sup> Husleielov (1939) §§ 13(6) og 18(5).

<sup>104</sup> Parelus/Bragdø-Ellenes (2010) side 224.

Forarbeidene uttrykker også at dersom det er umulig for utleier å stille husrommet til disposisjon, faller utleiers forpliktelse etter avtalen bort.<sup>105</sup> Rimelighetsbetraktninger tilsier også en slik løsning da det ofte vil gå raskere for leier å finne ny bolig, enn tiden det vil ta for utleier å få reparert utleieboligen.

Forlater leier husrommet på en slik måte at det klart må anses at leieforholdet er oppgitt, kvalifiserer det som opphørsgrunn, jfr. § 10-2 første ledd. Bestemmelsen tar sikte på situasjoner der leier av mer eller mindre uforklarlige grunner ikke lenger bruker husrommet.<sup>106</sup>

Dør leier før leieforholdet er avsluttet, har både utleier og dødsboet rett til å si opp leieavtalen selv om leieavtalen er tidsbestemt, jfr. § 9-10 første ledd. Bestemmelsen utgjør et unntak fra reglene om tidsbestemte leieavtaler da avtalen åpner for oppsigelsesadgang.

#### 4.2.4 Utleier nekter framleie uten saklig grunn

Etter husleieloven § 7-5 gis leier rett til å framleie leieobjektet i de tilfellene hvor utleier ikke påberoper seg et saklig grunnlag som avskjærer framleieadgangen. Der utleier nekter leier å framleie boligen, gis leier en mulighet til å komme seg ut av leieavtalen gjennom oppsigelse.

Her vil kravet til saklig grunn gis større rettsvirkninger enn andre steder i husleieloven. Dersom det eksempelvis ikke foreligger saklig grunn til tidsavgrensning etter § 9-3 første ledd tredje punktum bokstav b), vil konsekvensen være at ett punkt i avtalen revideres. Her vil derimot mangel på saklig grunn føre til at hele avtalen kan bringes til opphør. Da tidsbestemte leieavtaler ikke kan sies opp, vil oppsigelse på dette grunnlag utgjøre en ekstraordinær opphørsmåte.

---

<sup>105</sup> NOU 1993:4 side 26.

<sup>106</sup> NOU 1993:4 side 176.

## 5 Bør kravet til minstetid på tre år endres?

Tidligere stod partene fritt til å inngå kortvarige tidsbestemte leieavtaler.<sup>107</sup> Det medførte at utleier kunne gi leier en prøvetid, for så å inngå etterfølgende leieavtale. I arbeidet med den nye husleieloven ble det skissert mulige endringer. Husleielovutvalget ville innføre en minstetid for tidsbestemte leieavtaler på fem år.<sup>108</sup> Bakgrunnen var å hindre omgåelser av oppsigelsesvernet. Departementet mente imidlertid at en minstetid på tre år ville være tilstrekkelig for å unngå misbruk av tidsbestemte leieavtaler. Forslaget ble fulgt slik at minstetiden i tidsbestemte leieavtaler er på tre år.<sup>109</sup>

I dag er leiers beskyttelse i tidsbestemte leieavtaler i all hovedsak tilknyttet kravene til opphørstidspunktet. Leieobjektet er leier sitt hjem og det medfører behov for et sterkt vern som det ikke er lett å omgå. Minstetiden stenger for at utleier kan misbruke en tidsbestemt leieavtale. Det er også positivt for leier at dersom en leieavtale er inngått i strid med minstetiden, vil de prosessuelle konsekvensene være at avtalen blir tidsubestemt og leier får vanlig oppsigelsesvern. Leier beskyttes dermed både av de materielle- og prosessuelle reglene bak kravene til minstetiden.

Beskyttelsesvernet minstetiden er ment å gi er imidlertid mangelfull i framleieforhold. Kravet til minstetid i framleieavtaler styres av utleiers behov, og framleier risikerer kort leieavtale. Det vil også være negativt for leier at minstetiden stenger for oppsigelsesadgangen.

For utleier vil krav til minstetid gi utleier større kontroll over leieforholdet. Utleier kan bestemme opphørstidspunktet innenfor rammene loven har satt, noe som gir forutsigbarhet. Minstetiden fjerner risikoen for at leier sier opp leieavtalen, og det vil sannsynligvis

---

<sup>107</sup> Husleielov (1939) § 38

<sup>108</sup> NOU 1993:4 side165.

<sup>109</sup> Ot. prp. nr. 82 (1997-1998) punkt 13.4.1.

medføre mindre arbeid for utleier. Dersom utleier risikerer å måtte skaffe ny leier ofte vil det kunne medføre at utleier ikke vil leie ut.

For utleier vil de negative konsekvensene i hovedsak knytte seg til manglende oppsigelsesmulighet. Planer om salg kan bli ødelagt dersom en leier følger med boligen. Minstetiden vil også hindre utleier å kunne bli kvitt en leier som misligholder leieavtalen.

Kravene til minstetid i en tidsbestemt leieavtale er annerledes regulert i Norge enn i de øvrige land i Norden. Etter svensk rett er en tidsbestemt leieavtale oppsigelig for leier, og leieavtalen likestilles med en tidsubestemt leieavtale etter ni måneder.<sup>110</sup> Etter dansk rett er det tillatt å inngå en tidsbestemt leieavtale uten tidsbegrensning, men retten kan tilsidesette avtalen dersom tidsbegrensningen ikke begrunnes i tilstrekkelig grad i utleiers forhold.<sup>111</sup> Ifølge rettspraksis har grunner som at utleier skal selge boligen, ta den i bruk selv ved egen beboelse, utleie i forbindelse med arbeid eller utdanning eller omfattende byggearbeider på eiendommen ansett å være tilstrekkelig grunn.<sup>112</sup> Etter finsk rett kan de samme partene bare inngå to etterfølgende tidsbestemte leieavtaler, og de kan ikke vare lenger enn tre måneder hver. Etter tre måneder blir avtalen tidsubestemt.<sup>113</sup> I Island har leier førsterett til videre leie dersom boligen fortsatt skal leies ut etter leieavtalens opphør, men oppstiller ikke krav til minstetid.<sup>114</sup>

Tidsbestemte leieavtaler reguleres forskjellig når det kommer til leieavtalens lengde, både i forhold til hvordan reglene var før, men også i forhold til de øvrige nordiske land.

Spørsmålet er om kravet til minstetid bør endres.

---

<sup>110</sup> Svensk husleielov § 3, jfr. § 5.

<sup>111</sup> Dansk husleielov § 80.

<sup>112</sup> Oxford (2011) punkt 5.4.2.

<sup>113</sup> Finsk husleielov § 4.

<sup>114</sup> Islands husleielov art. 51

I svensk og finsk rett vil en tidsbestemt leieavtale ikke medføre store konsekvenser for partene på grunn av kort varighet. Da det er et behov for tidsbestemte leieavtaler ble det ikke innført lignende regler i husleieloven på grunn av fare for reduksjon av det samlede utleietilbudet, og fordi det ville medføre et sterkt inngrep i gjeldende rett.<sup>115</sup> Leiers beskyttelse i dansk og islandsk rett var heller ikke ønskelig da forutsigbarheten i en tidsbestemt leieavtale ble vektlagt tyngre.

Det er illustrerende at juridisk litteratur henstiller utleier til å inngå leieavtale med bestemt opphørstidspunkt, uten at leier blir anbefalt det samme.<sup>116</sup> Det kan peke i retning av at en tidsbestemt leieavtale ikke beskytter leier i tilstrekkelig grad. Av den grunn kan det vurderes hvorvidt kravet til minstetid burde vært fem år. Departementet kom imidlertid frem til at leier ville være beskyttet mot misbruk ved krav om tre års minstetid. Det vil samtidig hindre at utleier blir avskrekket fra å leie ut.

Hvorvidt det er behov for å endre reglene om minstetid bør baseres på hvordan reglene fungerer. I 2009 ble det foretatt en undersøkelse på vegne av Kommunal- og regionaldepartementet.<sup>117</sup> Undersøkelsen viste at det var stor usikkerhet blant befolkningen vedrørende reglene for tidsbestemte leieavtaler.<sup>118</sup> Hele 53 prosent kjente ikke til at det eksisterte bestemmelser om minstetid. Kun 11 prosent kjente innholdet i bestemmelsene.

Det fremgår også av undersøkelsen at kun 34 prosent følger hovedregelen, og har en tidsbestemt leieavtale på mer enn tre år. Videre fremgår det at hele 54 prosent har en leieavtale på under ett år og således tar i bruk unntaksreglene. Da det har formodningen mot seg at flertallet ikke følger hovedregelen, kan disse resultatene tyde på at mange leieavtaler er avtalt i strid med loven.

---

<sup>115</sup> NOU 1993:4 side 79.

<sup>116</sup> Tokvam (2009) side 80.

<sup>117</sup> NIBR side 51-52.

<sup>118</sup> NIBR side 54-56.

Resultatet av undersøkelsen viser at utfordringen ved tidsbestemte leieavtaler og kravet som settes til minstetid, er at få har kunnskap om dem.<sup>119</sup> Det vil ikke ha betydning at minstetiden endres til fem år dersom ikke leier vet at det eksisterer en minstetid. Reglene ville i større grad blitt fulgt dersom partene hadde kunnskap om regelverket. Det er gitt snevre rammer for avtalefriheten. Spesielt gjelder det for unntakene til kravet om minstetid. Jeg tror at unntakene begrenser hovedregelen på en utilsiktet måte. Av den grunn kan reglene for minstetid fungere etter sin hensikt hvis unntakene ble fjernet, samtidig som kravet om minstetid etter hovedregelen ble av noe kortere varighet. Jeg tror ikke løsningen vil være å øke kravet til minstetid til fem år. Det viktigste vil være å ha klare regler av et moderat omfang, som partene lett kan tilegne seg kunnskap om.

---

<sup>119</sup> NIBR side 54-56, Innst. O. nr. 27 (2008-2009) side 7.

## 6 Register

### 6.1 Litteratur

- Kobbe Harald S. Kobbe, Henriette Løken Perle og Anders Pind *Kobbes kommentarer til husleieloven* Oslo, 2006
- Lilleholt 1979 Kåre Lilleholt *Oppseiingsvernet i bustadleigeforhold* Oslo, 1979
- Lilleholt 1986 Kåre Lilleholt *Personskifte i husleigeforhold*, 1986
- Magistad Vigdis Knutsen Magistad *Leie av lokaler* Oslo, 2008
- Mo Einar Mo *Håndbok i husleierett* Oslo, 1993
- Parelius/Bragdø-Ellenes Line A Parelius og Sverre Bragdø-Ellenes *Husleieavtaler* 2. utg. 2010
- Tokvam Ole E. Tokvam *Boligutleie i praksis* 4. utg. 2009
- Woxholth Geir Woxholth *Avtalerett* 6. utg. Oslo, 2006
- Wyller Christian Fr. Wyller *Boligrett* 5. utg. 2009

## 6.2 Lover

### 6.2.1 Nasjonale lover

Avtaleloven	Lov om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljeserklæringer, 31. mai 1918 nr. 4
Burettslagslova	Lov om burettslag, 6. juni 2003 nr. 39
Dekningsloven	Lov om fordringshavernes dekningsrett, 8. juni 1984 nr. 59
Domstolloven	Lov om domstolene, 13. august 1915 nr. 5
Forvaltningslova	Lov om forvaltningsmåten i forvaltningssaker, 10. februar 1967
Husleieloven 1939	Lov om husleie, 16. juni 1939 nr. 6 (opphevet)
Husleieloven 1999	Lov om husleieavtaler, 26. mars 1999 nr. 17
Menneskerettsloven	Lov om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett, 21. mai 1999 nr. 30
Norske Lov 5-1-2	Kong Christian Den Femtis Lov, 15. april 1967
Skatteloven	Lov om skatt av formue og inntekt, 26. mars 1999 nr. 14



Tvangsfullbyrdelsesloven	Lov om tvangsfullbyrdelse, 26. juni 1992 nr. 86
--------------------------	--

## 6.2.2 Internasjonale lover og konvensjoner

Dansk husleielov	Lejeloven, 11. august 2010
------------------	----------------------------

Finsk husleielov	Lag om hyra av bostadslägenhet, 31. mars 1995 nr. 481
------------------	--

Islands husleielov	Husaleigulög, 22. april 1994 nr. 36
--------------------	-------------------------------------

Svensk husleielov	Hyseslagen, 17. desember 1970
-------------------	-------------------------------

EMK	1950 Europarådets menneskerettighetskonvensjon
-----	---

BK	1989 FNs barnekonvensjon
----	--------------------------

SP	1966 FNs konvensjon om sivile og politiske rettigheter
----	---

ØSK	1966 FNs konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter
-----	---

## 6.3 Lovkommentar

Flocks lovkommentar til tvangsfullbyrdelsesloven	Hans Flock, lovkommentar til tvangsfullbyrdelsesloven, nettutgave
---	--

Stovelands lovkommentar til skatteloven	Per Helge Stoveland, lovkommentar til skatteloven, nettutgave
Wyllers lovkommentar til husleieloven	Christian Fr. Wyller, Lovkommentar til husleieloven, nettutgave

#### **6.4 Rapporter**

NIBR (Norsk institutt for by- og regionforskning)	Per Medby, Kim Astrup og Susanne Søholt, <i>Konsekvenser av mulige endringer i husleieloven</i> , 2009:31
Oxford	Oxford Research i samarbeid med Advokatfirma Wangensteen, Wigemyr & Co DA, <i>Sammenliknende analyse av nordisk husleielovgivning</i> , (2011)

#### **6.5 Forarbeider og forvaltningsdokumenter**

NOU 1993:	Lov om husleieavtaler
Ot.prp. nr. 82 (1997-1998)	Om lov om husleieavtaler
Ot. prp. nr. 74 (2008-2009)	Om lov om endringer i husleieloven
Innst.O.nr. 27 (2008-2009)	Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om lov om endringer i husleieloven

H-08/02

Rundskriv H-08/02, Om kommunale  
husleigeforhold

## **6.6 Avgjørelser**

### **6.6.1 Høyesterett**

Rt. 1971 s. 422

Rt. 1991 s. 147

Rt. 1991 s. 783

Rt. 1992 s. 932

Rt. 1993 s. 642

Rt. 2010 s. 979

### **6.6.2 Lagmannsrett**

RG. 1987 s. 987