



## Mislighold av leiekontrakter – Hva kan samskipnadene gjøre

Huseiernes Landsforbund v/advokatfullmektig Espen Kheradmandi

Boligmøtet – SiO 15.03.2017



# Utleiers sanksjoner ved mislighold

- Erstatning
- Kaste ut leier



**18. utgave 6/13**

**1 Utleier**

Navn \_\_\_\_\_  
Adresse \_\_\_\_\_  
Postnummer og -sted \_\_\_\_\_  
Telefon \_\_\_\_\_ E-post \_\_\_\_\_

**2 Leier**

Navn \_\_\_\_\_  
Fødselsnummer \_\_\_\_\_ Telefon \_\_\_\_\_  
E-post \_\_\_\_\_

**Elendom**

Adresse \_\_\_\_\_  
Gnr. \_\_\_\_\_ bnr. \_\_\_\_\_ snr. \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ kommune  
Leilighet nr. \_\_\_\_\_

**Leieobjekt**

rom +  kjøkken,  bad,  annet: \_\_\_\_\_  
Leier har ikke rett til å bruke: \_\_\_\_\_

OBS: Husleiloven har særregler for enkelte leieforhold.  
Kryss av dersom kontrakten gjelder:

A. Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig samme hus.  
 B. Ett enkelt beboelsesrom med adgang til en annens bolig (hybel).  
 C. Bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som han skal ta i bruk selv som egen bolig etter et midlertidig fravær på inntil fem år.



# Grunnlag for å kaste ut en leier

- Oppsigelse
- Heving av kontrakten
- Midlertidig forføyning



# SiOs leiekontrakt

## §14. Oppsigelse. Mislighold. Utkastelse

Ved mislighold av leiekontrakten, eller ved annen saklig grunn, kan utleier si opp leiekontrakten med oppsigelsesfrist på henholdsvis 2 - to eller 3 - tre måneder avhengig av boligtype.

Blir leie eller avtalte tilleggssytelser ikke betalt innen 14 - fjorten - dager etter at varsel har funnet sted på eller etter forfallsdag, vedtar leietaker at tvangsfravikelse («utkastelse») kan skje uten søksmål etter § 13-2, 3. ledd, bokstav a) i tvangsfullbyrdsesloven. Flytter ikke leietaker når leietiden er ute, kan tvangsfravikelse likeens skje uten søksmål etter § 13-2, 3. ledd, bokstav b) i tvangsfullbyrdsesloven.

Gjør leietaker ellers noe vesentlig brudd på leiekontrakten, kan leiekontrakten heves, jf husleieloven § 9-9.

Vesentlig brudd på leiekontrakten foreligger bl.a. dersom:

- a) leietaker vesentlig misligholder sin plikt til å betale leie eller oppfylle andre krav som reiser seg av leiekontrakten,
- b) leietaker tross skriftlig advarsel fra utleier i vesentlig grad forsømmer sin vedlikeholdsplikt eller fortsetter å opptre på en måte som er til alvorlig skade eller sjenanse for utleier, eiendommen eller øvrige brukere,
- c) leietaker uten å ha rett til det helt eller delvis overlater bruken av husrommet til andre og tross skriftlig advarsel fra utleier ikke bringer forholdet til opphør,
- d) leietaker uten å ha rett til det bruker boligen på annen måte eller til andre formål enn avtalt og tross skriftlig advarsel fra utleieren ikke bringer forholdet til opphør, eller
- e) leietaker for øvrig misligholder sine plikter på en måte som gjør det nødvendig å bringe leiekontrakten til opphør.

Dersom leietaker i disse tilfellene ikke frivillig fraflytter boligen, kan leietaker bli tvangsutkastet av

---

boligen etter tvangsfullbyrdsesloven § 13-2, 3. ledd bokstav d. Leietaker som flytter etter tvangsfravikelse eller krav fra utleieren på grunn av mislighold, plikter å betale leie for den tid som er igjen av kontraktsperioden, eventuelt med fradrag av det som utleier får inn ved ny utleie. Leietaker er også ansvarlig for de omkostninger som tvangsfravikelse, søksmål og rydding i tilfelle fører med seg.



# 1) Oppsigelse

- Lovens system – husleieloven § 9-5 og § 9-8 annet ledd
- Saklig grunn – mislighold av leiekontrakten?
  - Forholdet til husordensreglene
- Vil oppsigelsen virke urimelig?
  - Bevis/dokumentasjon av mislighold



# SiOs Husordensregler

## § 5. Bruk av boligen og fellesarealene

5. Leietakerne plikter å respektere hverandres natte- og arbeidsro. Etter kl. 23.00 på hverdager og kl. 24.00 på dager før helligdager, og frem til kl. 08.00, skal det være ro i boligen, samt på eiendommen for øvrig.

Leietaker er også ansvarlig for sine besøkendes opptreden. Utleier eller utleiers representant kan, når det finnes nødvendig, kreve at besøkende skal forlate boligen og eiendommen.

11. Alle SiOs studentboliger er røykfrie hus. Leietaker er ansvarlig for at røykeforbudet overholdes. Leietaker er også ansvarlig for at dette forbudet overholdes av besøkende. Røykeforbudet gjelder i alle rom. Det er heller ikke tillatt å røyke i vinduskarmer, på balkongen eller like ved inngangspartiet.



## 2) Heve kontrakten

Det rettslige grunnlaget er husleielovens § 9-9

Vesentlig brudd på leiekontrakten foreligger bl.a. dersom:

- a) leietaker vesentlig misligholder sin plikt til å betale leie eller oppfylle andre krav som reiser seg av leiekontrakten,
- b) leietaker tross skriftlig advarsel fra utleier i vesentlig grad forsømmer sin vedlikeholdsplikt eller fortsetter å opptre på en måte som er til alvorlig skade eller sjenanse for utleier, eiendommen eller øvrige brukere,
- c) leietaker uten å ha rett til det helt eller delvis overlater bruken av husrommet til andre og tross skriftlig advarsel fra utleier ikke bringer forholdet til opphør,
- d) leietaker uten å ha rett til det bruker boligen på annen måte eller til andre formål enn avtalt og tross skriftlig advarsel fra utleieren ikke bringer forholdet til opphør, eller
- e) leietaker for øvrig misligholder sine plikter på en måte som gjør det nødvendig å bringe leiekontrakten til opphør.



### 3) Midlertidig forføyning

- Det rettslige grunnlaget er reglene i tvistelovens kapittel 34.
- Den raskeste måten å få ut en leier
- Krever sikringsgrunn og sannsynliggjøring av krav.
  - Unntak hvor det er «fare ved opphold», da kreves bare sikringsgrunn. Man kan få kastet ut noen uten rettsmøte.

