

Arne Holm

# **Begrunnelser for oppsigelser i leieforhold og bruk av korttidskontrakter**



**NIBR**

Norsk institutt for by- og regionforskning

# Oppsigelser og bruk av korttidskontrakter etter husleieloven

## Andre publikasjoner fra NIBR:

NIBR-rapport 2009:26	Utkastelser og tvangssalg
NIBR-rapport 2011: 29	Leieboerorganisering i Norge
NIBR-rapport 2011:27	Langtidsleietakere i det norske boligmarkedet – En empirisk analyse basert på levekårsundersøkelsen 2007.
NIBR-rapport 2014: 7	Husleielovens varslingsregel

Rapportene koster  
fra kr 250,- til kr 350,-og kan bestilles  
fra NIBR:  
Gaustadalléen 21  
0349 Oslo  
Tlf. 22 95 88 00  
Faks 22 60 77 74

E-post til  
[nibr@nibr.no](mailto:nibr@nibr.no)

Publikasjonene  
kan også skrives ut fra  
[www.nibr.no](http://www.nibr.no)  
Porto kommer i tillegg til de oppgitte  
prisene

Arne Holm

# Oppsigelser og bruk av korttidskontrakter etter husleieloven

NIBR-rapport 2016:11

Tittel: Oppsigelser og bruk av korttidskontrakter etter husleieloven

Forfatter: Arne Holm

NIBR-rapport: 2016:11

ISSN: 1502-9794  
ISBN: 978-82-8309-121-5 (Trykt)  
978-82-8309-120-5 (Elektronisk)

Prosjektnummer: 3513

Prosjektnavn: Begrunnelser for oppsigelser i leieforhold og bruk av korttidskontrakter

Oppdragsgiver: Husleietvistutvalget

Prosjektleder: Arne Holm

Referat: Hvilke muligheter foreligger for å inngå kortere leiekontrakt etter husleieloven enn tre år og hvilken oppsigelsesadgang har utleier i både tidsbestemte og tidsubestemte leiekontrakter. Dette er fokus i denne studien, som særlig ser på adgangen til å si opp en leietaker med utgangspunkt i at utleier skal bruke boligen selv. Rapporten avgrenses til å drøfte omfang og bruk av husleieloven §§ 9-3, 9-5 bokstavene a og b, samt 11-4, som regulerer muligheten til å leie ut egen bolig.

Sammendrag: Norsk og engelsk

Dato: Juni 2016

Antall sider: 97

Pris: 250,-

Utgiver: By- og regionforskningsinstituttet NIBR  
Høgskolen i Oslo og Akershus  
Postboks 4 St. Olavs plass  
0130 OSLO  
Telefon: (+47) 67 23 50 00  
E-post: [post@nibr.hioa.no](mailto:post@nibr.hioa.no)  
Vår hjemmeside: <http://www.hioa.no/nibr>

Trykk: Allkopi  
Org. nr. NO 997058925 MVA  
© NIBR 2016

---

# Forord

Denne rapporten belyser blant annet bruken av husleielovens adgang til å inngå kortere leiekontrakt enn tre år og muligheten for å løse utleier fra leiekontrakter med bakgrunn i eget eller noen i vedkommendes husstands bruk, eller at boligen skal rives eller rehabiliteres. Dette reguleres i husleieloven §§ 9-3 og 9-5, bokstavene a og b. I tillegg dokumenteres sider ved utleie av bolig til egen bruk etter husleieloven § 11-4.

Prosjektet har vært finansiert av Husleietvistutvalget og kontaktperson har vært Knut Helland-Hansen.

Prosjektet hadde ikke vært mulig å gjennomføre uten meget stor hjelp og bistand fra Leieboerforeningen, ved Tove Berggaard. En stor takk går til henne for den betydelige innsatsen hun har nedlagt for prosjektet.

En stor takk også til alle som har vært imøtekommende med å svare på spørsmål og sette av tid for å dele sine erfaringer rundt de temaer prosjektet har fokus på.

Arne Holm har vært prosjektleder ved By- og regionforskningsinstituttet NIBR, og har også gjennomført prosjektet.

Vi takker alle informantene for å ha satt av tid til våre mange spørsmål.

Oslo, august 2016

Trine M. Myrvold  
Forskningsjef

# Innhold

Forord .....	1
Tabelloversikt.....	4
Sammendrag.....	5
Summary .....	18
1 Innledning og bakgrunn .....	33
1.1 Problemstillinger .....	33
1.2 Lovforståelse – husleielovens bestemmelser om leieforholdets varighet og opphør .....	35
1.2.1 Hovedregler for inngåelse av tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler .....	35
1.2.2 Konsekvenser for vår analyse.....	38
1.2.3 Utleie av egen bolig etter §11-4.....	39
1.3 Rapportens disposisjon .....	39
2 Metode og design .....	40
2.1 Hoveddesign .....	40
2.2 Kartlegging av bruken av bestemmelsene i husleieloven §§ 9-3, 9-5, bokstavene a og b, samt § 11-4 .....	41
2.3 Casestudier med utgangspunkt i konfliktsaker som havner hos Leieboerforeningen eller i Husleietvistutvalget.....	42
2.4 Intervjuer med nøkkelinformanter .....	46
2.5 Intervjuer kombinert med telling av antall relevante henvendelser til et utvalg juridisk rådgivende tilbud samt Leieboerforeningen .....	47
2.6 Begrensinger i dataene.....	47
2.7 Dilemmaer og avgrensninger .....	49
3 Kontraktsformer ved utleie.....	51
3.1 Utleiemarkedet.....	51
3.2 Oppsigelsesadgang i leiekontrakter .....	53
3.3 Bruk av husleieloven §§ 9-3, 9-5, bokstavene a og b, samt 11-4 .....	54
3.4 Avsluttende kommentar.....	56

---

4	Hvor kjent er husleielovens bestemmelser?.....	58
4.1	Kunnskap om husleieloven generelt .....	58
4.2	Uvitenhet om formkravene til en oppsigelse .....	60
4.3	Mange henvendelser fra leietakere om deres rett til å si opp leiekontrakten .....	61
4.4	Behov for juridisk veiledning - avsluttende kommentar.....	62
5	Anvendelse av oppsigelsesadgangen i husleieloven.....	63
5.1	Proessen ved en oppsigelse av et leieforhold .....	63
5.2	Anvendelse og utfall av tidsbegrensninger og oppsigelser av leieforhold etter husleieloven .....	67
5.2.1	Anvendelse av tidsbegrenset leieavtale etter § 9-3 .....	67
5.2.2	Anvendelse av § 9-5, bokstav a.....	69
5.2.3	Forhold som vektlegges ved Husleietvistutvalgets vurderinger i saker etter husleieloven § 9-5, bokstav a.....	72
5.2.4	Anvendelse av § 9-5, bokstav b.....	76
5.2.5	Forhold som vektlegges ved Husleietvistutvalgets vurderinger i saker etter husleieloven § 9-5, bokstav b .....	79
5.2.6	Anvendelse av § 11-4.....	81
5.3	Oppsigelsesprosesser som aldri prøves med hensyn til saklighet.....	83
5.4	Flytting fremfor rettslig prøving .....	85
5.5	Dokumentasjonsplikt og rettsliggjøring.....	87
5.6	Avsluttende om konsekvenser av husleielovens prosesslogikk.....	88
6	Avslutning av leieforhold – skjulte og åpne motiver.....	90
6.1	Bruk av bestemmelsene.....	90
6.2	I hvilken grad bygger anvendelse av husleieloven § 9-5, bokstavene a og b, på en realitet? .....	92
6.2.1	Reell anvendelse av husleieloven § 9-5, bokstav a.....	92
6.2.2	Reell anvendelse av husleieloven § 9-5, bokstav b .....	93
6.2.3	Avveielser og utfall i Husleietvistutvalget.....	94
6.3	Ulike krav om konkretisering og dokumentasjon gjør oppsigelsesgrunnlag uangripelige.....	94
6.4	Hvordan sikre en mer formålsbasert bruk av særlig husleieloven § 9-5, bokstav a? .....	95
	Litteratur .....	97



## Tabelloversikt

Tabell 2.1:	<i>Henndelser til Leieboerforeningen i perioden 2014 til og med mai 2016 på benholdsvis husleieloven �� 9-3, 9-5, bokstavene a og b, samt 11-4, samt informantintervjuer med de respektive leietakerne og antall saker der vi kjenner hovedtrekkene i hendelsesforlopet. ....</i>	43
Tabell 2.2:	<i>Antall saker gjennomgått etter søk i Husleietvistutvalgets arkiv på husleieloven �� 9-3, 9-5, bokstavene a og b, samt 11-4.....</i>	46
Tabell 5.1:	<i>Utfall i saker fremmet for Leieboerforeningen i årene 2014-mai 2016 etter Husleieloven �9-5, bokstav a. ....</i>	70
Tabell 5.2:	<i>Utfall og hovedgrunn for vedtak i 10 tilfeldig utvalgte saker vedrørende husleieloven � 9-5, bokstav a, behandlet av Husleietvistutvalget i perioden 2009-2015. ....</i>	75
Tabell 5.3:	<i>Utfall i saker vedrørende oppsigelse, fremmet for Leieboerforeningen i årene 2014-mai 2016 etter Husleieloven � 9-5, bokstav b.....</i>	78
Tabell 5.4:	<i>Utfall og hovedgrunn for vedtak i fire utvalgte saker vedrørende husleieloven � 9-5, bokstav b, behandlet av Husleietvistutvalget i perioden 2011-2013. ....</i>	80

---

# Sammendrag

*Arne Holm*

## **Oppsigelser og bruk av korttidskontrakter etter husleieloven** NIBR-rapport 2016:11

Fokus i denne studien er husleielovens reguleringer av adgangen til å inngå tidsbestemte leieavtaler for boliger for kortere tid enn tre år og utleieres oppsigelsesadgang av både tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler. Dette knyttes eksplisitt til oppsigelser av leieavtaler med bakgrunn i at utleier eller noen som tilhører vedkommendes husstand, selv skal bruke boligen. Dette gjelder enten det er en tidsubestemt kontrakt som må avsluttes eller det kommer som grunnlag for å legge begrensninger på tidsbestemt leie.

## Tematisk avgrensning

Prosjektet vil være tematisk avgrenset til bruk av husleieloven §§ 9-3 og 9-5, bokstavene a og b, samt § 11-4.

En leiekontrakt etter husleieloven gjelder vanligvis for tre år. § 9-3 gir imidlertid utleiery adgang til å inngå en tidsbestemt leieavtale for bolig av kortere varighet enn tre år om det gjelder en lofts- eller sokkelbolig i en enebolig, eller bolig i tomannsbolig, der utleier bor i samme hus. Dette gjelder allikevel ikke dersom husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som tilhører husstanden, eller der utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensningen. Dette følger av § 9-3, bokstavene a og b. Disse unntakene kan kun påberopes av utleier dersom leietaker senest ved inngåelse av leieavtalen skriftlig har blitt gjort kjent med grunnen for tidsavgrensningen.

§ 9-5, bokstavene a og b, regulerer utleiers rett til å si opp tidsbestemte leieavtaler og avgrenser lovlig oppsigelsesgrunn til blant annet å gjelde der utleier selv eller noen som hører til husstanden skal bruke boligen eller der riving eller ombygging innebærer at husrommet må fravikes. § 9-5 kommer også til anvendelse dersom en tidsbestemt leieavtale skal sies opp i leietiden. Dette fremkommer av husleieloven § 9-2.

§ 11-4 gjelder utleie av bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil fem år. Bestemmelsen kommer kun til anvendelse dersom leietaker har fått opplyst at avtalen gjelder denne type bolig og at dette gir leietaker færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

## Problemstillinger

Studien adresserer følgende hovedproblemstillinger:

- 1) Kartlegge bruken av bestemmelsene i husleieloven §§ 9-3, 9-5, bokstavene a og b, samt 11-4.
- 2) Undersøke i hvilken grad utleier eller noen i husstanden faktisk tar i bruk boligen selv etter avsluttet leieperiode i medhold av § 9-3.
- 3) Undersøke i hvilken grad utleier eller noen i husstanden faktisk tar i bruk boligen selv etter at leietaker er flyttet ut, eller i hvilken grad riving/ombygging som forutsatt, finner sted, i medhold av § 9-5.
- 4) Undersøke i hvilken grad utleierens bruk av husleieloven § 11-4, om utleie av egen bolig, er i henhold til intensjonen med bestemmelsen.
- 5) Problemstillingene under punkt 2) og 3) går eksplisitt på å skille legitim bruk av paragrafene, fra illegitim.

## Metode

Problemstillingene i denne studien er svært utfordrende å belyse empirisk, da datakildene på området i utgangspunktet er svært begrenset. Verken kontraktsformer eller årsaker til oppsigelse av

leieforhold dokumenteres i samlede registre. Vi blir derfor avhengig av hvilke opplysninger vi kan finne i delregistre og enkeltpersoners erfaring. I denne studien har vi derfor valgt å kombinere ulike empiriske tilnærminger for å belyse problemstillingene og komme med empiriske anslag og vurderinger ut fra de opplysningene vi har fremskaffet. Noen fullstendig belysning av problemstillingene er ikke mulig.

Studien baserer seg i hovedsak på kvalitative data, men med en kvantifisering der dette har vært mulig. Følgende hoveddatakilder er benyttet:

- 1) I kartleggingen av omfanget av ulike kontraktstyper er store aktører på utleiemarkedet benyttet som hovedinformanter, i hovedsak Utleiemegleren og Leiebolig AS.
- 2) I forhold til bruk av bestemmelsene benyttes henvendelser til Leieboerforeningen i tiden fra og med 2014 til og med mai 2016 som grunnlag. Her har vi kartlagt så mange saker som mulig, hva angår oppsigelsesgrunner, forløp og utfall. Av i alt 109 saker fordelt på de tre bestemmelsene, har vi klarlagt med stor grad av sannsynlighet hovedtrekkene i 74 saker. Heriblant er det gjennomført intervjuer med 18 leieboere som har vært oppe i en relevant oppsigelsessak.
- 3) Gjennomgang av utvalgte saker behandlet av Husleietvistutvalget, som alle hadde grunnlag i enten husleieloven §§ 9-3, 9-5 a og b samt 11-4. I alt ble det trukket ut 15 saker, etter et emneordsøk i arkivet til Husleietvistutvalgets nettbaserte saksregister.
- 4) Informantintervjuer med frivillige organisasjoner som driver juridisk veiledning, som Leieboerforeningen, Jussbuss, JURK, Jussformidlingen i Bergen, Jushjelpa Midt-Norge, Forbrukerrådet og Huseiernes landsforbund.

## Kjennetegn ved leiemarkedet, grunnlagsmateriale

Det er viktig at den informasjon vi bygger på kun dekker segmenter av leiemarkedet og ikke gir noen fullstendig oversikt. Dette har sammenheng med den høye privatiseringsgraden i

leiemarkedet. Således viste Leiemarkedsundersøkelsen fra 2005 at minst tre av fem leieforhold fant sted mellom privatperson og leietaker, eller innenfor et privat utleieselskap. I tillegg kommer om lag 15 prosent som er basert på personlige relasjoner, som familie og venner. Kommunale utleieboliger utgjorde i tallene fra 2005, 16 prosent av leieforholdene.

De fleste leieavtaler er tidsbestemte, men med et flertall tidsbestemte leieavtaler i Oslo. Tall fra Leiemarkedsundersøkelse 2010 (Røed Larsen og Sommervoll 2011) viser at to av tre leiekontrakter er tidsubegrenset.

### Bruk av husleieloven §§ 9-3, 9-5, bokstavene a og b, samt 11-4

Husleieloven § 9-5, bokstavene a og b, definerer vilkår for oppsigelse av en leieavtale. Denne kan både komme til anvendelse ved både tidsbestemte leiekontrakter og tidsubestemte, jamfør husleieloven § 9-2, annet ledd, der det heter at:

En tidsbestemt leieavtale kan sies opp i leietiden i samsvar med bestemmelsene i §§ 9-4 til 9-8, dersom det er avtalt, eller dersom utleieren har forsømt sin opplysningsplikt etter første ledd annet punktum.

Våre informanter blant utleieformidlerne, har ikke registrert opplysninger om grunnlaget for at leieavtaler sies opp, heller ikke med grunnlag i § 9-5, bokstavene a og b.

Da er det lettere å få en oversikt over bruken av §§ 9-3 og 11-4, om vi benytter leieforholdene til Utleiemegleren som kilde. Av de 8993 aktive leieforholdene Utleiemegleren hadde pr medio 2016, var 2056 av disse innsatt i henhold til § 11-4.

Av de resterende 6937 utleieforholdene gjaldt 538 lofts- eller sokkelboliger i enebolig og 130 enkelt beboelsesrom. For disse gjelder regelen om at leietiden kan settes kortere enn tre år, jamfør §9-3. De resterende 6269 utleieboligene, var knyttet til såkalte andre boliger. Det er blant disse at § 9-5, bokstavene a og b, får relevans.

Blant Utleiemeglerens kontrakter her, er leiekontrakten satt til kortere tid enn tre år, etter § 9-3, bokstav a, i 61 saker, mens § 9-3, bokstav b, er benyttet som grunnlag for kortere leietid enn tre år i 161 saker.

Dette betyr, at blant leiekontraktene som inngås hos Utleiemegleren er vel 22 prosent inngått etter Husleieloven § 11-4, mens kontrakter som benytter § 9-3, bokstavene a og b, for å tidsavgrense tidsbestemte leiekontrakter utgjør kun vel to prosent av kontraktene.

Profesjonelle utleiefirmaer som Utleiemegleren befinner seg imidlertid innenfor et bestemt segment av leiemarkedet og er ikke nødvendigvis representative for leieforhold i det norske privatmarkedet. For det første får potensielle utleieryndig faglig veiledning hos store profesjonelle aktører som Utleiemegleren, Leiebolig AS og Krogsveen boligutleie. Dette har ikke de mange små enkeltutleieryndig tilgang til på samme måte. Dertil kommer at det også er sannsynlig at blant de som ønsker å benytte husleieloven § 11-4, om utleie av egen bolig i inntil fem år, er andelen som ønsker en profesjonell aktør til å håndtere leieforholdet, trolig høyere enn i leiemarkedet for øvrig. Informanter i de profesjonelle utleiefirmaene finner det sannsynlig at det vil representere en særlig trygghet for utleieryndig som tar sikte på å oppholde seg i utlandet at leieforholdet forvaltes profesjonelt, selv om de må betale for tjenesten.

Et tredje og viktig poeng her er at profesjonelle utleieformidlere i hovedsak befinner seg i markedet for sekundærboliger og i liten grad er inne i primærboligmarkedet. Dette betyr at de formidler utleie av boenheter der utleier selv ikke er bosatt, men i stedet boliger som kanskje er ervervet for utleie i utgangspunktet. Dette gjør at disse utleieaktørene i mindre grad får befatning med problemstillinger knyttet til at eier skal ta tilbake utleieenheten til eget bruk.

## Faser i en oppsigelsesprosess

For å forstå bruken av særlig bestemmelsene i husleieloven §§ 9-3 og 9-5, bokstavene a og b, er det viktig først å ha en oversikt over trinnene, eller hva vi her kaller *faser*, i en oppsigelsesprosess, og

mulige utfall på de ulike trinnene. I denne studien definerer vi dette i forhold til fire faser.

Fase (1): Prosessen begynner med at utleier sender leietaker en oppsigelse etter husleieloven § 9-7. Denne må være saklig begrunnet, skriftlig og gi informasjon om muligheten for å protestere, samt fristen for dette. Kun om disse kravene er innfridd, er oppsigelsen formelt riktig utført.

Fase (1) kan gi fire resultater:

- A. Oppsigelsen er formelt utført, og leietaker protesterer.
- B. Oppsigelsen er ikke formelt utført og boforholdet fortsetter inntil det eventuelt foreligger en formelt riktig utført oppsigelse.
- C. Oppsigelsen er formelt utført og leietaker flytter.
- D. Oppsigelsen er ikke formelt utført, men leietaker flytter allikevel

Fase (2): Om formkravene under fase(1) er oppfylt, må leietaker protestere før fristen. Hvis leietaker ikke gjør dette, mister leietaker muligheten for å få vurdert om oppsigelsen er gyldig, det vil si saklig og rimelig.

Fase (2) kan derfor gi to resultater:

- A. Leietaker klager innenfor fristen.
- B. Leietaker klager ikke før fristen og oppsigelsen blir stående. Leietaker må flytte.

Fase (3): Om leietaker protesterer, må utleier bringe saken inn for retten. Dette må etter husleieloven § 9-8, første ledd, finne sted innen tre måneder etter at leierens frist har løpt ut. Hvis ikke, fortsetter leieforholdet som før.

Fase (3) kan derfor gi to resultater:

- A. Utleier bringer saken inn for retten innenfor fristen.
- B. Utleier bringer ikke saken inn for retten innenfor fristen og leieforholdet fortsetter som før.

Fase (4) Saken brakt inn for retten som skal vurdere saklighet etter husleieloven § 9-5 og rimelighet etter husleieloven § 9-8.

Fase (4) kan derfor gi to resultater:

- A. Utleier får medhold i retten og oppsigelsen er gyldig. Leietaker tar denne avgjørelsen til etterretning og må flytte.
- B. Utleier får ikke medhold og oppsigelsen kjennes ugyldig. Leietaker blir boende.

I en oppsigelsessak som skissert her, kan altså saken i de tre første fasene enten kan gå videre mot en domsavsigelse eller løse seg i form av et alternativ (B). Det som kjennetegner alternativ (B) i disse fasene er en passivitet enten hos utleier eller hos leietaker. I fase (1) og (3) er det passivitet hos utleier som går i leietakers favør og resulterer i at leieforholdet fortsetter. I fase (2) er det passivitet hos leietaker, som går i utleiers favør. I fase (4) derimot faller en avgjørende dom. En sak kan imidlertid også løses i minnelighet før en dom faller. Dette innebærer at leietaker og utleier kommer frem til en minnelig løsning for eksempel ved at utleier bistår leietaker med flytting, betaler flyttingen, betaler et enkeltbeløp eller annet. Et vanlig utfall er dessuten at leietaker får forlenget utflyttingsfristen.

### Anvendelse og utfall etter husleieloven § 9-3

Våre informanter i denne studien har få henvendelser konkret med utgangspunkt i § 9-3. For perioden fra og med 2014 til og med mai 2016 hadde Leieboerforeningen kun seks henvendelser hvor en oppsigelse var relatert til denne bestemmelsen. Samtlige saker handler om oppsigelse av tidsbestemte leieavtaler, med den begrunnelse av husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv



eller noen som tilhører husstanden. I ett av disse tilfellene er denne begrunnelsen rimeligvis ikke å anse som reell. Utleier bebor heller ikke deler av boligen. I et annet av disse tilfellene var tidsbegrensningen i leiekontrakten ugyldig. Men leietaker valgte allikevel å flytte ut. I de øvrige fire tilfellene endte tre med at leietaker flyttet, mens den siste ennå er uavklart. I to av de seks tilfellene var tidsbegrensningen positivt gyldig.

Disse henvendelsene til Leieboerforeningen kommer i stor grad i det vi i avsnittet ovenfor har kalt fase (1), altså der leietaker får en oppsigelse fra utleier.

Vi gjenfinner også i liten grad saker etter § 9-3 i fase 4, behandling i Husleietvistutvalget. I den grad de finner veien dit, handler sakene mer om uenigheter knyttet til oppgjøret etter opphør av en tidsbestemt leieavtale inngått etter § 9-3. En mer utbredt problemstilling i forbindelse med husleieloven § 9-3, er at en leietaker vil løses fra kontrakten før leietiden er gått ut. Dette er et vanlig grunnlag for henvendelser fra leietakere til de frivillige juridiske hjelpinstansene som Jussbuss, JURK og liknende.

## Anvendelse av § 9-5, bokstav a

### Fase 1 – henvendelser til Leieboerforeningen

Husleieloven § 9-5, bokstav a, er den av bestemmelsene i denne undersøkelsen Leieboerforeningen i perioden fra og med 2014 til og med mai 2016 får flest henvendelser om, i alt 66 saker, hvorav 42 saker har et utfall vi har klart å identifisere, med stor grad av sannsynlighet. Blant disse synes 29 ikke å være reelle, i betydningen av at det synes overveiende sannsynlig, i mange tilfeller bevist, at utleier eller noen i dennes husstand ikke har flyttet inn i boligen, selv om dette er begrunnelsen for å avslutte den tidsbegrensede leieavtalen. I 13 tilfeller synes begrunnelsen å være sannsynliggjort og med det reell. I de resterende 24 sakene ble det aldri endelig bekreftet hvorvidt begrunnelsen medførte riktighet eller ikke. I flere av disse hadde imidlertid leietaker en klar oppfatning av at begrunnelsen ikke var reell, uten at dette lar seg etterprøve.

Uansett vet vi at leietaker i minst 11 av de 24 tilfellene hvor vi ikke kjenner til om begrunnelsen var reell eller ikke, valgte å flytte med bakgrunn i den opprinnelige oppsigelsen, det vil si allerede i fase 1,

uten å klage på saken. Av de resterende 14 sakene, gikk minst tre saker til forliksrådet, utover det har vi ikke hatt mulighet til å klarlegge hendelsesforløpet i de øvrige sakene.

#### Fase 4 – avgjørelse hos Husleietvistutvalget

Av det antall saker der oppsigelse av et leieforhold etter husleieloven § 9-5, bokstav a, kommer til anvendelse, er det kun et mindre antall som kommer opp til avgjørelse i Husleietvistutvalget eller forliksrådet i fylker uten husleietvistutvalg. Dette har blant annet sammenheng med at leietaker i svært mange tilfeller velger å flytte etter at de har fått oppsigelse. Saken ender altså i mange tilfeller ikke engang i fase (2).

Gitt at det er utleier som må bringe en oppsigelsessak inn for Husleietvistutvalget, er det også rimelig å anta at utleier først gjør dette når vedkommende selv opplever å ha vektige argumenter for sin sak. Det vil si at utleier med rimelighet mener selv å kunne dokumentere sitt behov for å overta boligen til egen bruk, eller for noen i dennes husstand. Allikevel skal det gjøres en skjønnsmessig vurdering av oppsigelsens saklighet, slik det fremgår av husleieloven § 9-8 om tilsidesettelse av oppsigelse.

For å se nærmere på den skjønnsmessige utøvelsen Husleietvistutvalget fremviser i saker fremmet med utgangspunkt i husleieloven § 9-5, bokstav a, er 10 tilfeldige saker trukket ut fra tidsrommet 2009 til 2015. Av disse sakene ble oppsigelsene vurdert å være saklige i 6 av 10 tilfeller.

## Anvendelse av § 9-5, bokstav b

#### Fase 1 – henvendelse til Leieboerforeningen

I henhold til husleieloven § 9-5, bokstav b, kan en tidsbestemt leieavtale sies opp av utleieren dersom riving eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes. I perioden 2014 og til enden av mai 2016 fikk Leieboerforeningen 31 henvendelser på denne bestemmelsen knyttet til oppsigelse. Av disse har vi identifisert med rimelig stor grad av sikkerhet utfallet i 22 saker. Blant disse synes 6 saker å være åpenbart ikke reelle. Herunder er to situasjoner der det har vært en uenighet mellom leietaker og utleier om husleien. I ytterligere to situasjoner er det leietaker som

påpeker en feil eller mangel ved boligen og som får en oppsigelse i etterkant av dette. Denne oppsigelsen er da begrunnet med at boligen skal utbedres, selv om det ikke synes åpenbart at boligen må frigjøres for å få gjort den aktuelle utbedringen. I ytterligere tre tilfeller mangler boligen ferdigattest eller den er i en slik stand at det kommer pålegg om utbedring, men der leietaker etter utflytting ikke har sett at det gjøres noen arbeider. Disse boligene er slik leietaker etter utflytting oppfatter det, ikke leid ut på nytt.

Noen boliger selges og saken er mer relevant etter husleieloven § 9-5, bokstav d, enn bokstav b.

Uansett velger mange leietakere også i etterkant av oppsigelser mottatt i henhold til husleieloven § 9-5, bokstav b, å flytte og forfølger saken i liten grad. Sakene løser seg altså allerede i fase (1). Kun to av leietakerne i de sakene vi kjenner prosessen på, har klaget på oppsigelsen. Ytterligere en ønsket å klage, men hadde oversittet klagefristen.

I 5 av de i alt 31 tilfellene synes begrunnelsen å være sannsynliggjort og med det reell.

I forhold til saker meldt til Leieboerforeningen etter § 9-5, bokstav b, er den videre prosess ukjent i 9 av de 31 sakene vi har i vår periode.

Fase 4 - avgjørelse hos Husleietvistutvalget

Tilsynelatende synes Husleietvistutvalget å ha færre saker oppe til behandling etter husleieloven § 9-5, bokstav b, enn § 9-5, bokstav a. Ved gjennomgang av oppsigelsessaker fremmet for Husleietvistutvalget de siste årene har vi valgt å se nærmere på fire. Sakene vi har funnet frem til er tilfeldig trukket fra perioden 2011 til 2013. Av de fire sakene er oppsigelsene vurdert å være saklige i to tilfeller. I den andre halvdel hadde utleierne en for svak sak, når det kom til å konkretisere planene om rehabilitering eller riving av boligen, til at Husleietvistutvalget fant at dette kunne gi grunnlag for å si opp en ellers gyldig leieavtale.

## Anvendelse av § 11-4

Husleieloven § 11-4 om utleie av egen bolig er i liten grad grunnlag for henvendelser til Forbrukerrådet, Jussbuss, JURK eller Jushjelpa

Midt-Norge eller Leieboerforeningen. Således mottok sistnevnte kun 6 henvendelser om denne bestemmelsen i perioden 2014 til og med mai 2016, hvor sakene var knyttet til en oppsigelse. Det er imidlertid interessant at av disse seks henvendelsene, var tre av de ikke reelle.

Når det kommer til saker fra Husleietvistutvalgets arkiv, har vi kun lyktes i å finne frem til et par saker der husleieloven §11-4 direkte kommer til anvendelse. Leietaker har da også et svakere rettsvern etter denne bestemmelsen, gitt at husleielovens kapittel 9 i hovedsak ikke kommer til anvendelse.

## Flytting fremfor rettslig prøving

Svært mange velger å flytte uten å prøve om oppsigelsen er gyldig etter husleielovens regler. Mange av informantene blant leietakerne forteller om et opplevd press fra utleierens side for å flytte. Som oppsigelsesgrunn synes også en påstand om eiers egenbruk eller bruk av noen som tilhører husstanden, komplisert for en leietaker å argumentere mot og ikke minst, å etterprøve i praksis. Det eksisterer heller intet krav om nærmere presisering av dette fra utleiers side ved en oppsigelse. Skal utleier kunne føre en argumentasjon her, må vedkommende ha mulighet til å gjennomskue at utleier feilaktig fører dette opp som grunn. I denne situasjonen velger de aller fleste leietakerne å flytte, fremfor å klage.

## Dokumentasjon og rettsliggjøring

Så lenge dokumentasjonskravet i forhold til utleier, først dukker opp ved rettsliggjøring, eksisterer det ikke noe krav om konkretisering eller dokumentasjon fra utleiers side i det vi her kaller fase (1) og (2). Det er først når saken kommer til forliksrådet eller Husleietvistutvalget, at utleier må føre bevis for sin sak. Det vil si at utleier kan anføre som et saklig argument at han eller hun skal benytte boligen selv eller noen i vedkommendes husstand i fase (1) og (2), uten at det er krav om at dette presiseres nærmere. Dette svekker leietakers muligheter til å realitetsvurdere oppsigelsen. Mange vil da som vi har sett, velge minste motstands vei, å flytte.

Utleier på sin side, løper ingen risiko ved å si opp en leietaker etter husleieloven særlig § 9-5, bokstav a, gitt at det er utleier selv som velger om han eller hun i fase 3 skal bringe saken inn for forlikrådet eller Husleietvistutvalget. Risikoen for å bli avslørt i en uetterrettelig påstand om egen bruk, eller noen i vedkommendes husstand, i fasene (1) og (2), eksisterer derfor nesten ikke, gitt at det ikke foreligger noen forventning om nærmere presisering eller dokumentasjon.

At det uansett eksisterer noen grenser for hvor upresis en utleier kan tillate seg å være i en oppsigelse, kommer også til uttrykk i en avgjørelse i Husleietvistutvalget fra 2016. Saken gjaldt en oppsigelse etter husleieloven § 11-4. I sin oppsigelse av leietaker het det blant annet i utleiers begrunnelse at «utleier *eller* en i hans husstand skulle benytte boligen».<sup>1</sup> Denne begrunnelsen er i samsvar med ordlyden i husleieloven §9-3, bokstavene a og b. Her må det imidlertid forventes at enten er det eier selv som skal bo der eller så er det noen i husstanden. Er det begge deler, må man presisere dette. Som begrunnelse for en konkret oppsigelse, finner derfor Husleietvistutvalget at utleiers begrunnelse ikke er tilstrekkelig konkretisert, og anser ikke formkravene ved en oppsigelse som oppfylt.

## Mer formålstjenelig § 9-5, bokstav a

Tre tiltak kan i noen grad bidra til en mer formålsbasert bruk av særlig husleieloven § 9-5, bokstav a. Først vil en styrking av presiseringsgrad fra utleiers side i fase (1) av en oppsigelsesprosess, i noen grad kunne virke forebyggende på at bestemmelsen i § 9-5, bokstav a, brukes på usaklig grunnlag.

Et alternativ kan være å styrke utleiers opplysningsplikt om leieobjektet i utgangspunktet, når det kommer til hva slags bolig utleien gjelder. Dette ligger allerede inne i husleieloven §9-3, og i noen grad også i §9-5, men kunne vært ytterligere tydeliggjort ved formidling av leieobjekter og kontraktsinngåelse. En tydeligere merking av leieobjekter som primær- og sekundærobjekter kunne bidra til økt åpenhet om hva slags utleiebolig en inngikk leieavtale om disposisjonsretten til. Dette ville kunne fortelle leietakere i

---

<sup>1</sup> Husleietvistutvalgets kursivering.

noen grad om sannsynligheten for at leieforholdet vil vare for eksempel de tre årene en normal leiekontrakt settes til.

Et tredje tiltak ville være å øke informasjonen om husleieloven. Mange av våre informanter viser til en lav allmenninnsikt i husleieloven både blant utleiere og leietakere. Det er rimelig å anta at mange oppsigelser kommer til, uten at utleier egentlig har oversikt over hvilke krav husleieloven stiller. Samtidig er det rimelig å anta at mange leietakere velger å ikke ta oppsigelsessaker reist etter § 9-5, bokstavene a og b, videre, fordi de ikke kjenner sine muligheter etter husleieloven. Dette er også viktig i forhold til husleieloven § 9-3, om sakligheten i tidsbegrensninger i leiekontrakter.

# Summary

*Arne Holm*

## **Tenancy terminations and use of short-term agreements pursuant to the Tenancy Act**

NIBR Report 2016:11

In focus in this study are the provisions under the Tenancy Act that allow parties to enter into tenancy agreements of less than three years and that regulate the right of landlords to terminate agreements concluded both for a specified (fixed-term) or unspecified period. This issue is explicitly linked to the termination of agreements on grounds such that the landlord or member of his household intends to use the property themselves. This applies whether the agreement is for an unspecified period or there are other grounds for limiting a fixed-term agreement.

## Thematic delimitation

The project will be thematically limited to the application of Sections 9-3 and 9-5, literae a and b, and Section 11-4 of the Tenancy Act (Act No. 17 of 26 March 1999 relating to tenancy agreements).

Pursuant to the Tenancy Act, the duration of a tenancy agreement is normally three years. Section 9-3, however, allows parties to enter into agreements of shorter periods than three years if the property in question is an attic or basement flat in a detached house, or a dwelling in a two-family (semi-detached) house and the landlord is living in the same house. It does not apply, however, if the landlord or member(s) of his household will be using the property as a dwelling, or the landlord has other objective grounds for limiting the tenancy period. This follows from Section 9-3, literae a and b. These exceptions may only be invoked by the

landlord if the tenant, at a time no later than the conclusion of the agreement, has been informed in writing of the grounds for limiting the tenancy period.

Section 9-5 literae a and b governs the landlord's right to terminate an unspecified tenancy agreement and details the reasons an agreement may be lawfully terminated: 1) the landlord or member of his household intends to use the property themselves; 2) impending demolition or alterations require the property to be vacated. Section 9-5 shall also apply if a fixed-term agreement is terminated during the tenancy period. This follows from Section 9-2 of the Tenancy Act.

Section 11-4 relates to the letting of a dwelling the landlord has been using as his personal residence, and is being let because the landlord will be residing elsewhere for a period of up to five years. This provision is only applicable if the tenant has been informed a) that the agreement applies to this type of accommodation and b) that it gives the tenant fewer rights than if he had rented another dwelling.

## Research questions

The study will undertake the following:

- 1) Map the use/application of the provisions in Sections 9-3, 9-5, literae a and b, and 11-4 of the Tenancy Act.
- 2) Examine the extent to which the landlord or someone in his household actually uses the property also after the end of the tenancy period, pursuant to Section 9-3.
- 3) Examine the extent to which the landlord or someone in his household actually uses the property also after the tenant has moved out, or to what extent the forewarned demolition/reconstruction actually takes place in accordance with Section 9-5.
- 4) Examine the extent to which landlords' use of Section 11-4 of the Tenancy Act concerning the letting of his personal residence takes place as intended by the provision.



- 5) Points 2) and 3) require a clear distinction to be drawn between legitimate and illegitimate applications of the Act's provisions.

## Method

The questions considered in this study are extremely difficult to assess empirically since most of the sources of data in this area are so limited. Neither the type of the tenancy agreement nor reasons for termination are accounted for in the records. We have therefore had to rely on what information we can find in sub-registers and on people's experience. For the purposes of this study we therefore decided to combine different empirical approaches to shed light on the issues and use what information we obtained to form empirical estimates and assessments. No complete account of the issues is possible.

The study is based mainly on qualitative data, though quantification is used wherever possible. Data from the following sources were used:

- 1) In the survey to estimate the scale of the use of the different types of agreement, our main informants were the major players in the rental market, i.e., Utleiemegleren and Leiebolig AS.
- 2) In connection with how provisions of the Act are invoked, we used data on files submitted to the Norwegian Tenants' Association (Leieboerforeningen) in the period 2014–May 2016. We investigated as many issues as possible here, including termination reasons, ensuing process and final outcomes. Of a total of 109 cases variously involving the three provisions, we identified with a high degree of probability the main features of 74 cases. We also conducted interviews with 18 tenants with experience of a relevant tenancy termination case.
- 3) Review of selected cases submitted to the Rent Disputes Tribunal, all of which were based on Sections 9-3, 9-5 a and b or 11-4 of the Tenancy Act. Fifteen cases were selected following a keyword search in the archives of the Tribunal's online case database.

- 4) Informant interviews were conducted with NGOs providing legal counselling, such as the Tenants' Association, Juss-Buss (a free legal aid clinic run by law students), JURK (Legal Aid for Women), Jussformidlingen i Bergen (Free Legal Aid, Bergen), Jushjelpa Midt-Norge (Legal Aid Mid-Norway), the Consumer Council and Huseiernes landsforbund (National Federation of House Owners in Norway).

## Characteristics of the rental market, background information

It is important to note that the information we build on covers only certain segments of the rental market; it is not comprehensive. This is because of the high levels of privatization in the rental market. As the 2005 Rental Market Survey showed, at least three of every five tenancy agreements were between a private house owner and a tenant, or were facilitated by a private letting agency. In addition, about 15 per cent were based on personal relationships such as family and friends. Public rental housing accounted for 16 per cent of rental agreements in 2005.

Most tenancies are for an unspecified period, although the majority of agreements in Oslo were for a fixed term. Figures from the 2010 Rental Market Survey (Røed Larsen and Sommervoll 2011) show that two out of three agreements are for unspecified periods.

## Use of Sections 9-3, 9-5, literae a and b, and 11-4 of the Tenancy Act

Section 9-5 literae a and b of the Tenancy Act set out the criteria governing the termination of an agreement. These provisions are applicable to both fixed-term and unspecified agreements, cf. Section 9-2, second paragraph, according to which

It may be agreed that a tenancy agreement for a specified period can be terminated during the tenancy period in accordance with the provisions of sections 9-4 to 9-8 or if the landlord has neglected his duty of disclosure pursuant to first paragraph, second sentence.

Our informants among letting agents have not recorded information on termination reasons, not even when the termination invokes Section 9-5 literae a and b.

It is easier to see how Sections 9-3 and 11-4 are used if we use the information provided by Utleiemegleren as our source. Of the 8,993 tenancy agreements supervised by at Utleiemegleren and in force as of mid-2016, 2,056 were concluded pursuant to Section 11-4.

Of the remaining 6,937 agreements, attic or basement flats in detached houses accounted for 538 agreements and single room accommodation for 130. In these cases, the provisions allow for shorter tenancies than three years, cf. Section 9-3. The remaining 6,269 rental dwellings related to what are called other dwellings. It is among the latter that Section 9-5 literae a and b gains relevance.

Among Utleiemegleren's agreements here, the agreed tenancy period in 61 cases is less than three years, pursuant to Section 9-3, litera a; on the other hand, Section 9-3, litera b is used as the basis for tenancies of a shorter period of three years in 161 cases.

This means that of the agreements concluded via Utleiemegleren, over 22 per cent were based on Section 11-4, while agreements using Section 9-3, literae a and b to limit fixed-term agreements account for only about 2 per cent of the contracts.

Professional letting agents like Utleiemegleren are located in a particular segment of the rental market and are not necessarily representative of the private rental sector in Norway as a whole. This is firstly because prospective landlords seek expert advice of major professional actors like Utleiemegleren, Leiebolig AS and Krogsveen boligutleie. These agents are not as accessible to the many small individual landlords. Furthermore, it is likely that the proportion of those aiming to use Section 11-4 to let private housing for up to five years and who also want a professional actor to organize the formalities is probably higher than in the rental

market as a whole. Informants at the professional letting agencies believe that landlords intending to reside abroad for a period feel more at ease having the tenancy managed professionally, even though they have to pay for the service.

A third important point here is that professional letting agencies operate mainly in the secondary home market, and are therefore less involved in the primary housing market. This means that rather than supervising the rental of accommodation units where the landlord does not live himself, they let homes that may have been acquired for rental purposes in the first place. These letting agents are therefore less likely to come up in situations where the owner wants to reclaim the unit for his own use.

## Phases in a termination process

To understand the application in particular of provisions in Sections 9-3 and 9-5 literae a and b of the Tenancy Act, it is important first to have an idea of the steps, or what we here call *phases*, in a termination process and possible outcomes at each of the different steps. In this study we define this in relation to four phases.

Phase (1): The process begins with the landlord giving the tenant notice of termination pursuant to Section 9-7 of the Tenancy Act. The reasons given must be objective and impartial, the notice must be given in writing and the tenant must be informed of his right to object and the time-limit for objections to be raised. Only if these requirements are met is the notice of termination valid.

Phase (1) can have four outcomes:

- A. The termination notice has been given in a formally correct manner and the tenant raises objections.
- B. The termination notice has not been given in a formally correct manner and the tenancy continues until a properly executed notice of termination is delivered.
- C. The notice of termination has been given in a formally correct manner and the tenant moves.

- D. The termination notice has not been given in a formally correct manner but the tenant moves anyway

Phase (2): If the formal requirements in phase (1) have been met, the tenant must submit his objections before the deadline. If he fails to do so, he forfeits his opportunity to have the termination's validity assessed, that is, to see whether it is objective and reasonable.

Stage (2) may therefore have two outcomes:

- A. The tenant lodges his objection within the deadline.
- B. The tenant does not lodge his objectives before the deadline and the notice of termination remains in force. The tenant must move.

Phase (3): If the tenant raises objectives, the landlord must bring the case to court. According to Section 9-8, first paragraph, this has to take place within three months following the expiry of the tenant's time limit. If the landlord fails to submit the case for adjudication within this time limit, the tenancy proceeds as before.

Stage (3) can therefore have two outcomes:

- A. The landlord brings the case to court within the deadline.
- B. The landlord does not bring the case to court within the deadline and the tenancy continues as before.

Phase (4): The case is brought before the court to assess the termination's objectivity pursuant to Section 9-5 and reasonableness pursuant to Section 9-8 of the Tenancy Act.

Phase (4) may therefore have two outcomes:

- A. The court finds in favour of the landlord and declares the notice of termination valid. The tenant accepts the ruling and must move.
- B. The court rules against the landlord and declares the notice of termination invalid. The tenant remains.

In a case that proceeds as outlined here, the outcomes in the first three phases are that the case proceeds to a verdict or is resolved in the form an alternative (B). The characteristic feature of alternative (B) in these phases is the inaction either of the landlord or of the tenant. In phases (1) and (3), it is the inaction of the landlord that tilts the case in the tenant's favour, and the tenancy continues as before. In phase (2), it is the inaction of the tenant that falls in the landlord's favour. In phase (4), however, a decisive judgement is handed down. A case can also be resolved amicably before a verdict is reached with the tenant and landlord resolving the situation themselves. For example, the landlord may offer to help the tenant find new accommodation, pay the costs of moving, pay a one-off sum, etc. A frequently chosen solution, moreover, is an extension of the notice period on the part of the landlord.

### Application and outcomes pursuant to Section 9-3

According to our informants in this study, only a few cases of termination related specifically to Section 9-3 were filed. In the period 2014–May 2016, the Tenants' Association received only six such cases, all of which concerned the termination of a fixed-term agreement on the grounds that the landlord or a member of his household intended to use the dwelling themselves. In one of these cases, an objective assessment of justification found it to be false. The landlord lived in no part of the residence. In another of these instances, the time limit specified in the agreement was invalid, but the tenant chose to move anyway. In three of the remaining cases the tenant moved, while the outcome of the fourth is still pending. In two of the six cases, the time limit was positively valid.

These cases submitted to the Tenants' Association fall by and large into what we called in the previous section phase (1), that is, cases in which the landlord serves a notice of termination on the tenant.

Similarly, few cases based on Section 9-3 in phase 4 were submitted to the Rent Disputes Tribunal, we found. To the extent they find their way there at all, they are more likely to concern disputes related to the settlement following the termination of a fixed-term agreement concluded pursuant to Section 9-3. A more

widespread problem in connection with Section 9-3 involves tenants wanting to be released from their agreement before the agreement expires. This is often why tenants contact the voluntary legal aid organizations such as Juss-buss, JURK and the like.

## Use of Section 9-5, litera a

### Phase 1 – Issues submitted to the Tenants' Association

Section 9-5, litera a is the provision in this study about which the Tenants' Association received most inquiries in the period 2014–May 2016: 66 in all. We managed to identify the outcomes of 42 of them with a high degree of probability. Of these, 29 do not appear to be genuine. That is, it seems highly likely, and in many cases has been proven, that the landlord or person in his household did not move into the apartment despite it forming the reason for terminating the unspecified agreement. In 13 cases the reason was substantiated and considered genuine. In the remaining 24 cases, the validity of the reason given was never ascertained. In several of the latter cases, however, the tenant had suspicions that it was false, even though it could not be proven.

Anyway, we do know that the tenant in at least 11 of the 24 cases whose grounds could not be corroborated, chose to move in response to the original notice of termination, i.e., in phase 1 of the process, without raising objections. Of the remaining 14 cases, at least three cases were submitted to the Conciliation Board, but beyond these we have not been able to ascertain the exact process in the other cases.

### Phase 4 - Decision by the Rent Disputes Tribunal

Of the cases in which the notice of termination invokes Section 9-5, litera a of the Tenancy Act, only a small number end up for adjudication in the Rent Disputes Tribunal – or Conciliation Board in counties without a Rent Disputes Tribunal. This is often because the tenant decides to move after receiving notice of termination. The case therefore ends in many instances even before phase (2).

Given that it is the landlord who has to file a termination dispute with the Rent Disputes Tribunal, it is also reasonable to assume

that he would only do so if he believed he had a strong case. That is, landlord plausibly believes that he can substantiate his intention to acquire the dwelling for his own personal use, or for someone in his household. All the same, the validity of the termination has to be assessed, as indicated by Section 9-8 on grounds for disregarding a termination.

For a closer look at the discretion wielded by the Rent Disputes Tribunal in cases filed on the basis of Section 9-5, litera a, we selected ten random cases from the period 2009–2015. Of these cases, six out of ten were judged to be fair and reasonable.

## Use of Section 9-5, litera b

### Phase 1 – Contacting the Tenants' Association

According to Section 9-5, litera b of the Tenancy Act, an unspecific agreement can be terminated by the landlord if the property has to be vacated due to an impending demolition or alteration. In the period 2014 to the end of May 2016, the Tenants' Association received 31 cases involving terminations related to this provision. We identified the outcome of 22 of these cases with a fair degree of certainty. Of these, six were obviously illegitimate. They include two situations involving a dispute between the tenant and landlord about the rent. Two other situations involved the tenant receiving notice of termination after informing the landlord of some deficiency or fault in the property. The reason given for these terminations is the repair of the property, although whether the repairs required the tenant to vacate the property was not completely clear. In three further cases, the property lacked a certificate of completion or conditions were such that a repair order was issued, although no repair work appeared to take place after the tenant moved out. These dwellings, as far as the ex-tenant could judge, were not let to a new tenant.

Some dwellings are sold, and termination cases in this connection have more to do with Section 9-5, litera d than litera b.

That notwithstanding, many tenants on receiving notice of termination pursuant to Section 9-5, litera b decide to move anyway, and are less inclined to pursue the case further. These cases are therefore resolved as early as phase (1). Only two of the



tenants in the cases whose progress we are aware of, lodged objections to the termination. A third wanted to object but had missed the deadline.

In five of the 31 cases in all does the termination reason appear to be substantiated and can therefore be considered genuine.

In relation to cases filed with the Tenants' Association under Section 9-5, litera b, progress in nine of the 31 cases in our period is unknown.

#### Phase 4 – Decision of the Rent Disputes Tribunal

The Rent Disputes Tribunal appears to have fewer cases for consideration under Section 9-5 litera b than Section 9-5 litera a. After examining the termination cases brought before the Rent Disputes Tribunal in recent years, we chose to look at four. The cases we identified were drawn at random from the period 2011 to 2013. Of the four cases, the terminations were judged to be valid and objective in two. In the other two, the cases submitted by the landlords were too weak – the plans for the property's rehabilitation or demolition – were insufficiently specified and corroborated – for the Rent Disputes Tribunal to feel warranted in setting aside an otherwise valid tenancy agreement.

#### Use of Section 11-4

Section 11-4 of the Tenancy Act concerning the letting of one's own home is only marginally stated as a reason for contacting the Consumer Council, Juss-Buss, JURK, Jushjelpa Midt-Norge or the Tenants' Association. The latter organization received only six inquiries concerning this provision between 2014 and May 2016, where the cases were related to a notice of termination. However, it is interesting to note that of these six, three were not genuine. With regard to cases in the archives of the Rent Disputes Tribunal, we only managed to locate two in which Section 11-4 was directly applicable. Tenants enjoy moreover weaker legal protection under this provision given that Chapter 9 of the Act is not really applicable.

---

## Moving in preference to a judicial review

A very large number of tenants prefer to move without seeking to have the validity of termination notice tested against the provisions of the Tenancy Act. Many of our informants among the tenants felt pressured to move by the landlord. As a termination reason, tenants find it difficult to challenge or even check the validity of claims that the owner or someone in his household intends to use the property. Nor is there any legal obligation on the landlord to specify the termination grounds in greater detail. If the landlord were to pursue this line of argumentation here, the tenant needs an opportunity to actually determine whether the landlord's reasons for terminating the agreement are genuine or false. Faced with this situation, most tenants elect to move rather than raise an objection.

## Substantiation and judicialization

Insofar as the landlord only faces an obligation to substantiate his reasons at the judicialization of the case, he is under no obligation to specify or substantiate his reasons for terminating a tenancy agreement in what we here are calling phases (1) and (2). It is only when the case comes before the Conciliation Board or Rent Disputes Tribunal that the landlord must produce corroborating evidence for his case. That is, the landlord may advance as a legitimate argument during phases (1) and (2) that he or someone in his household is intending to use the property, but is under no obligation to substantiate this claim any further. This undermines the tenant's opportunity to examine the merits of the landlord's case. In this situation, as we have seen, many will choose the path of least resistance and move out.

The landlord, in turn, risks nothing by terminating a tenancy, especially if he invokes Section 9-5 litera a, given that it is the landlord himself who decides whether to submit a dispute for conciliation or adjudication by a tribunal. The risk of exposure for falsely claiming that he or a member of his household intends to use the property, in phases (1) and (2), hardly exists, since there is no expectation of further clarification or documentation.

That there are limits to how imprecise a landlord can afford to be in a notice of termination, can also be seen in a 2016 decision of the Rent Disputes Tribunal. The case concerned a termination pursuant to Section 11-4. In the notice of termination, the reason given was that “the landlord *or* someone in his household intended to use the dwelling”.<sup>2</sup> This justification is consistent with the wording of Section 9-3, literae a and b. Here, however, it is either the owner himself or someone in his household who is expected to take over the dwelling. If it is both of them, it must be specified as such. As a reason for an actual termination, the Rent Disputes Tribunal found the landlord’s grounds insufficiently specified to satisfy the formal termination criteria.

## More pragmatic, Section 9-5 litera a

Three measures could in some degree promote a more pragmatic use of, in particular, Section 9-5, litera a. First, increasing the degree of clarity and specification expected of the landlord in phase (1) of a termination process could prevent the use of the provision in Section 9-5, litera a on false premises.

An alternative could be to strengthen the landlord’s initial duty to provide information concerning the kind of property the agreement covers. This duty is already enshrined in Section 9-3, and to some extent in Section 9-5 too, but could be made even clearer when rental units are under consideration by potential tenants and when the agreement is signed. A clearer labelling of primary and secondary rental units could enhance information on the kind rental accommodation the tenancy agreement gives the tenant disposal rights to. Tenants would thus be informed of the likelihood that the tenancy will last for the three years covered by a normal agreement.

A third step is to provide more information on the Tenancy Act. Many of our interviewees, both landlords and tenants, had little grasp of the Tenancy Act in general. It is reasonable to assume that many terminations take place without the landlord being particularly aware of the terms and conditions set by the Tenancy Act. At the same time, it is also reasonable to assume that many

---

<sup>2</sup> Italics in the Rent Disputes Tribunal’s judgement.

tenants prefer not to raise objections pursuant to Section 9.5, literae a and b because they are unaware of their options under the Tenancy Act. This is important in relation to Section 9-3 as well, on the objectivity and validity of time limits in tenancy agreements.



# 1 Innledning og bakgrunn

Denne studien retter søkelyset mot husleielovens bestemmelser for adgangen til å inngå tidsbestemte leieavtaler for boliger for kortere tid enn tre år og utleieres oppsigelsesadgang av både tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler. Særlig vil vi ha et fokus på oppsigelser av leieavtaler begrunnet med at utleier eller noen som tilhører vedkommendes husstand, selv skal bruke boligen. Dette gjelder enten det er en tidsubestemt kontrakt som må avsluttes eller det kommer som grunnlag for å legge begrensninger på tidsbestemt leie.

## 1.1 Problemstillinger

Prosjektet vil være tematisk avgrenset til bruk av husleieloven §§ 9-3 og 9-5, bokstavene a og b, samt § 11-4.

En leiekontrakt etter husleieloven gjelder vanligvis for tre år. § 9-3 gir imidlertid utleiery adgang til å inngå en tidsbestemt leieavtale for bolig av kortere varighet enn tre år om det gjelder en lofts- eller sokkelbolig i en enebolig, eller bolig i tomannsbolig, der utleier bor i samme hus. Dette gjelder allikevel ikke dersom husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som tilhører husstanden, eller der utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensningen. Dette følger av §9-3 bokstavene a og b. Disse unntakene kan kun påberopes av utleier dersom leietaker senest ved inngåelse av leieavtalen skriftlig har blitt gjort kjent med grunnen for tidsavgrensningen.

§ 9-5, bokstavene a og b, regulerer utleiers rett til å si opp tidsubestemte leieavtaler og definerer lovlig oppsigelsesgrunn til blant annet å gjelde der utleier selv eller noen som hører til husstanden skal bruke boligen eller der riving eller ombygging, innebærer at husrommet må fravikes.

§9-5 kommer også til anvendelse dersom en tidsbestemt leieavtale skal sies opp i leietiden. Dette fremkommer av husleieloven §9-2, som sier at en ”tidsbestemt leieavtale kan sies opp i leietiden i samsvar med bestemmelsene i §§ 9-4 til 9-8, dersom det er avtalt, eller dersom utleieren har forsømt sin opplysningsplikt”, som utleier har etter §9-2, første ledd annet punktum.

§ 11-4 gjelder utleie av bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil fem år. Bestemmelsen kommer kun til anvendelse dersom leietaker har fått opplyst at avtalen gjelder denne type bolig og at dette gir leietaker færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

I denne rapporten vil vi:

- 1) Kartlegge bruken av bestemmelsene i husleieloven §§ 9-3, 9-5, bokstavene a og b, samt 11-4.
- 2) Undersøke i hvilken grad utleier eller noen i husstanden faktisk tar i bruk boligen selv etter avsluttet leieperiode i medhold av § 9-3.
- 3) Undersøke i hvilken grad utleier eller noen i husstanden faktisk tar i bruk boligen selv etter at leietaker er flyttet ut, eller i hvilken grad riving/ombygging som forutsatt, finner sted, i medhold av § 9-5.
- 4) Undersøke i hvilken grad utleierens bruk av husleieloven § 11-4, om utleie av egen bolig, er i henhold til intensjonen med bestemmelsen.

Problemstillingene under punkt 2) og 3) går eksplisitt på å skille legitim bruk av paragrafene, fra illegitim. Dette er i seg selv en svært utfordrende problemstilling å belyse empirisk, da datakildene på området i utgangspunktet er svært begrenset.

Også en kartlegging av bruken av bestemmelsene er en stor utfordring, da det ikke foreligger noen systematisk datakilde som kan gi denne informasjonen. De fleste leieforhold gjøres mellom private aktører, og leiekontrakter og grunner for oppsigelse av disse registreres i liten grad. Disse metodiske utfordringene kommer vi tilbake til i neste kapittel.

## 1.2 Lovforståelse – husleielovens bestemmelser om leieforholdets varighet og opphør

Hvilke hovedregler gir så husleieloven om inngåelse av tidsbestemte og tidsubestemte leiekontrakter, hvilke konsekvenser får dette for vår analyse og hvordan skal husleieloven §11-4 forstås? Dette er hovedtemaene i dette avsnittet.

### 1.2.1 Hovedregler for inngåelse av tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler

Husleielovens bestemmelser om leieforholdets varighet og opphør fremkommer av lovens kapittel 9. Her fremgår det også hvilke prosesser som må gjelde for at kontrakter og oppsigelser skal være gyldige.

Disse bestemmelsene må leses i sammenheng. Dette er helt sentralt for forståelse av omfang og bruk av de aktuelle bestemmelsene som er hovedfokus i denne studien.

En leieavtale kan være enten tidsbestemt eller tidsubestemt. Om opphørstidspunkt ikke er fastsatt i leieavtalen, er leieavtalen tidsubestemt. Dette slås fast i § 9-1.

En tidsbestemt leieavtale er som navnet sier inngått for en nærmere bestemt tid og opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte tiden. Utleieren må skriftlig opplyse om at leieavtalen ikke kan sies opp i den avtalte leietiden. Dette fremgår av § 9-2, annet punktum. En tidsbestemt leieavtale kan imidlertid sies opp i leietiden i samsvar med de bestemmelser som fremkommer i §§ 9-4 til 9-8 i husleieloven, vel og merke dersom dette er avtalt.

Bestemmelsen i husleieloven § 9-3 regulerer adgangen til å inngå tidsbestemt leieavtale for en bolig. Her anføres det som en hovedregel at det ikke er adgang til å inngå en tidsbestemt avtale kortere enn tre år. For en lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, der utleieren i tillegg bor i samme bolig, kan minstetiden allikevel settes til ett år.

Disse bestemmelsene kan allikevel fravikes dersom husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til



husstanden eller dersom utleieren har annen saklig grunn for tidsavgrensningen. Skal utleier kunne påberope seg disse grunnene for å fravike hovedreglene for treårige utleiekontrakter, eventuelt ettårige, er det et vilkår at leietaker senest ved inngåelsen av kontrakten skriftlig er gjort kjent grunnen for tidsavgrensningen. I tillegg skal husrommet ved utløpet av den avtalte tiden, benyttes til det som fremgår av avtalen. Vil således utleier avslutte et leieforhold fordi vedkommendes sønn eller datter skal overta husrommet på en gitt dato, må dette også inntreffe som oppgitt. Om tidspunktet for når husrommet skal brukes i samsvar med den oppgitte grunnen for å avslutte leieavtalen utsettes, kan leieavtalen forlenges frem til dette tidspunktet.

Er ikke kontrakten riktig utformet på punktet om grunnlaget for tidsavgrensningen, for eksempel ved at tidsavgrensningen ikke er forklart saklig og vist til skriftlig ved kontraktsinngåelse, er den ved en rettslig prøving å anse som tidsubestemt.

Der annet ikke er bestemt, står leietaker fritt til å si opp en tidsubestemt leieavtale. Dette fremgår av § 9-4. Oppsigelsesfristen reguleres av § 9-6 og er normalt satt til tre måneder.

En utleier har imidlertid anledning til å si opp en tidsubestemt leieavtale etter § 9-5. Denne kommer kun til anvendelse om annet ikke er avtalt. Er annet avtalt, gjelder ikke denne bestemmelsen. Muligheten for å si opp en tidsubestemt leieavtale inntreffer ifølge § 9-5, bokstav a, kun dersom husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden, eller etter bokstav b, ved riving eller ombygging av eiendommen som gjør at husrommet må fravikes. I tilfelle med riving eller ombygging må det foreligge konkrete planer, og dette må vanligvis kunne dokumenteres for at det skal kunne anses som konkret. Tillatelser fra kommunale bygningsmyndigheter vil kunne være aktuelt her. Dette innebærer at arbeidene er så omfattende at de er søknadspliktige. Mindre oppussinger kommer derfor ikke inn under denne bestemmelsen.

Dette tydeliggjøres i lovforarbeidene. Går vi til bakgrunnen for bestemmelsen i § 9-5, bokstav b, heter det i Ot.prp.82 1997-98, side 199 at:

I bokstav b er det slått fast at utleieren kan si opp leieavtalen der riving eller ombygging gjør at husrommet må fravikes. Denne oppsigelsesgrunnen kan bare utleieren vise til for det tilfellet at det foreligger reelle planer om ombygging eller riving – og som kan gjennomføres innen rimelig tid. Det forutsettes at regelen bare kan benyttes der utleieren har fått rive- eller byggetillatelse etter plan- og bygningsloven. Det kreves i tillegg at tiltaket er av et slikt omfang at husrommet virkelig må fravikes. Vilkåret er ikke innfridd dersom leieren kan fortsette å bruke husrommet, uten at dette skaper særlige vansker med gjennomføringen av for eksempel ombyggingen.

Dette innebærer at det stilles strenge krav, skal § 9-5, bokstav b, komme til anvendelse.

Dette støttes også av §20-1, bokstav g, i plan- og bygningsloven, som innebærer en søknadsplikt for tiltak som «medfører fravikelse av bolig».<sup>3</sup>

En tidsubestemt leieavtale kan også sies opp om leietaker har misligholdt leieavtalen eller om det foreligger annen saklig grunn til å si opp leieavtalen. Her er også husleieloven § 9-9 relevant, som omhandler utleierens hevingsrett. Dette kan for eksempel være manglende husleie.<sup>4</sup>

En oppsigelse skal imidlertid oppfylle visse formkrav og kan tilsidesettes. Dette fremkommer av §§ 9-7 og 9-8. Oppsigelsen må være skriftlig og den må begrunnes. Det må også opplyses om at leietaker har anledning til å protestere skriftlig til utleier senest en måned etter at oppsigelsen er mottatt. Her må det opplyses at om leietaker ikke protesterer innen fristen, tapes retten til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med loven. Leietaker må med andre ord klage på oppsigelsen i tide. Flytter leietaker som følge av oppsigelsen, anses den som godtatt.

---

<sup>3</sup> Jamfør plan- og bygningsloven §20-2, første punktum, som innebærer søknadsplikt for alle tiltak som nevnt under §20-1.

<sup>4</sup> Jamfør Holm og Astrup 2009, som blant annet analyserer utkastelsesprosesser med grunnlag i manglende husleiebetaling.

Protesterer leietaker skriftlig til utleier, må utleier reise søksmål mot leietaker innen tre måneder etter at leierens frist løp ut. Gjøres ikke dette, anses oppsigelsen å være bortfalt.

Bringes saken inn for retten, går den til Husleietvistutvalget i Oslo og Akershus, Hordaland samt Sør- og Nord-Trøndelag. I de øvrige fylkene vil det være Forlikrådet eller Tingsretten som er domsinstans. Retten skal vurdere om oppsigelsen er lovlig, jamfør husleieloven § 9-8, og om den eventuelt skal settes til side. Her heter det i § 9-8 annet avsnitt, annet punktum at:

Oppsigelsen skal settes til side dersom retten ut fra en vurdering av begge parter forhold finner at den vil virke urimelig. Retten kan likevel ikke sette oppsigelsen til side dersom den kommer til at oppsigelsen skyldes vesentlig mislighold fra leierens side, jf. § 9-9 første ledd annet punktum.<sup>5</sup>

I denne rimelighetsvurderingen ser retten på begge parter situasjon. Relevant her er hvilke konsekvenser tap av boligen vil få for leietaker versus tap for utleier ved ikke å få tilbake disposisjonsmuligheten over leieenheten. Disponerer utleier allerede en stor bolig, mens leietaker eksempelvis har lav inntekt og vansker med å finne seg et nytt sted å bo, kan retten gjennom sitt skjønn finne at oppsigelsen synes urimelig. Dette kan også fremkomme om det hos utleier er barn som gjennom skole og barnehage har etablert relasjoner til bostedet som er sårbare. Her kan en mellomløsning være at leietaker får utsatt oppsigelsen, slik at vedkommende får mer tid til eksempelvis å søke en alternativ bolig i samme skolekrets etc.

## 1.2.2 Konsekvenser for vår analyse

I sum innebærer dette at anvendelse av bestemmelsene i særlig husleieloven § 9-5, bokstavene a og b, men også § 9-3, ikke kan leses uavhengig av de formkrav og prosesser som fremkommer i §§ 9-7 og 9-8.

---

<sup>5</sup> Husleieloven §9-9 omhandler utleierens hevingsrett. Vesentlig mislighold her omfatter blant annet mislighold av leietakers plikt til å betale husleie.

### 1.2.3 Utleie av egen bolig etter §11-4

Utleiers adgang til å leie ut sin egen bolig, som utleier selv bruker som bolig, reguleres av husleieloven §11-4. Dette kan gjøres ved midlertidig fravær på inntil fem år. Bestemmelsen regulerer for eksempel situasjoner der utleier skal arbeide i utlandet i inntil fem år eller annet, og derfor ønsker å leie ut sin bolig midlertidig under fraværet. Igjen er det ifølge loven vesentlig at dette vilkåret opplyses om skriftlig og at det derav gir leietaker færre rettigheter enn ved leie av annen bolig. Dette er en forutsetning for at § 11-4 kommer til anvendelse.

## 1.3 Rapportens disposisjon

Rapportens hoveddel vil være analysen av omfang og bruk av bestemmelsene i husleieloven §§ 9-3, 9-5, bokstavene a og b, samt 11-4. Resultatene av analysen gjengis i kapittel 5. Før det vil vi imidlertid gjøre rede for det metodiske grepet og utfordringer knyttet til å kartlegge bruk av disse bestemmelsene. Dette gjør vi i neste kapittel. Deretter vil vi i kapittel 3 se på ulike kontraktsformer ved utleie. Hvor vanlig er tidsbegrensede versus tidsubegrensede leieavtaler?

Som vi vil se, inngås en rekke husleiekontrakter av ikke-profesjonelle private aktører. Her kan det variere hvor kjente de er med husleielovens regler. Dette er tema for kapittel 4. Etter gjennomgangen av analyseresultatene i kapittel 5, oppsummerer vi hovedfunnene i kapittel 6.

## 2 Metode og design

Problemstillingene i prosjektet går dels på å kartlegge bruken av bestemmelsene i husleieloven §§ 9-3, 9-5, bokstavene a og b, samt 11-4. Dels er ambisjonen å skille legitim bruk av paragrafene, fra tilfeller der utleier anfører disse bestemmelsene for avslutning av et leieforhold, men uten at boligen eksempelvis benyttes av eier eller noen i vedkommendes husstand etter kort tid, slik det forventes ved anvendelse av husleieloven § 9-5, bokstav a. Dette er begge utfordrende problemstillinger empirisk. Det eksisterer ingen entydige eller samlede kunnskapskilder for disse problemstillingene. Verken kontraktsformer eller årsaker til oppsigelse av leieforhold dokumenteres i samlede registre. Vi er derfor avhengig av hvilke opplysninger vi kan finne i delregistre og enkeltpersoners erfaring. Her må vi imidlertid ta høyde for at disse ikke nødvendigvis vil være representative for universet av leieforhold landet over.

I denne studien har vi derfor valgt å kombinere ulike empiriske tilnæringer for å belyse problemstillingene og komme med empiriske anslag og vurderinger ut fra de opplysningene vi har fremskaffet. Noen fullstendig belysning av problemstillingene er ikke mulig. I stedet formidler vi inntrykk fra de datakilder vi har hatt tilgang til.

### 2.1 Hoveddesign

I dette prosjektet har vi dels benyttet kvantitative data, dels kvalitative. Problemstillingenes første del er kvantitativ i sin form, det handler om omfang av bruk. Her vil vi basere oss på dels kvantitative anslag knyttet til den informasjon som noen hovedinformanter besitter om de deler av utleiemarkedet de kjenner.

Den andre delen av problemstillingene, hvorvidt bruken av bestemmelsene i §§ 9-3 og 9-5, bokstavene a og b, er reell, vil dels basere seg på kvantitative anslag over bruk, dels på kvalitative vurderinger av argumentasjon i oppsigelser og realitetene i dette.

## 2.2 Kartlegging av bruken av bestemmelsene i husleieloven §§ 9-3, 9-5, bokstavene a og b, samt § 11-4

De fleste leieforhold kommer i stand som privatrettslige avtaler mellom privatpersoner, med en utleier og en leietaker. Kontakt blir i mange tilfeller etablert gjennom nettsider som [www.finn.no](http://www.finn.no) og andre eller gjennom personlige bekjentskaper.

Kontraksformer her foreligger det ingen fulltelling av og det foreligger derfor heller ikke noen naturlige kunnskapskilder om dette. Vi vil derfor i stedet basere oss på en kartlegging av kontraksformer ved utleie, formidlet gjennom store profesjonelle aktører på utleiemarkedet. Dette knyttes først og fremst til leiekontrakter i regi av Utleiemegleren og Leiebolig AS. Særlig Utleiemegleren er sentral som informant på leiekontrakter, gitt at de står som formidlere av rundt nær 9000 leieforhold pr mai 2016. Studien vil inneholde en kvantitativ klassifisering av Utleiemeglerens leieforhold, jmfør kapittel 3.1. I tillegg til intervjuer med en representant for henholdsvis Utleiemegleren og Leiebolig AS, ble det også gjort et telefonintervju med en megler hos Krogsveen utleie.

Hvorvidt de private utleierne som benyttet meglerfirmaer er representative for de mange enkeltutleierne innenfor den store private sektoren, skal være usagt. Det er rimelig å anta at kanskje særlig andelen som ønsker å leie ut egen bolig ved fravær i utlandet, etter § 11-4, muligens i større grad kontakter et utleiefirma til å håndtere saken. Dette fordi det gir en sikkerhet for at det er noen som kan følge opp leieforholdet, i utleiers fravær i utlandet. Videre er det kanskje rimelig at private som leier ut flere enn en bolig, også er mer tilbøyelig til å la et profesjonelt firma ta seg av det praktiske ved dette enn de som leier ut bare en enkeltbolig. Dette gjelder også blant privatpersoner som kjøper en bolig kun som en investering for å leie bort. Også her kan det være

rimelig at å anta at tilbøyeligheten til å overlate det praktiske til et profesjonelt utleiefirma er større, enn om man skal leie ut sokkelboligen eller et rom i ens egen bolig. Dette kan være basert på en kalkulering av kostnader ved å benytte et større utleiefirma, versus den avlastning det gir for arbeidet knyttet til utleie.

Utleiemegleren på sin side formidler i liten grad sokkel- eller loftsrom, ei heller enkelt beboelsesrom i utleiers bolig. De foretrekker selvstendige boenheter. Av Utleiemeglerens i alt 8993 aktive leieforhold pr. medio juni 2016, er kun 538 lofts- eller sokkelboliger i enebolig. 130 er enkelt beboelsesrom.

Utleiemegleren har for øvrig rutine for å sjekke om boligen faktisk er en bolig med ferdigattest. Utleiemegleren foretar med andre ord en kvalitetssjekk av de utleieobjektene de formidler. Dette i sum gjør at Utleiemeglerens segment av markedet særlig vil ligge på selvstendige boenheter, i stor grad eieres sekundærboliger eller boliger for personer som har midlertidig opphold andre steder.

### 2.3 Casestudier med utgangspunkt i konfliktsaker som havner hos Leieboerforeningen eller i Husleietvistutvalget

For å nærme oss spørsmålet om begrunnelsene for oppsigelse av leiekontrakten er legitim eller saklig i henhold til §§ 9-3, 9-5 bokstavene a og b, samt § 11-4, har vi foretatt en registrering av alle innkomne saker til Leieboerforeningen i perioden fra og med 2014 til og med mai 2016, som er knyttet til begrensninger i leietid etter § 9-3 eller en oppsigelsessak etter samtlige av de aktuelle bestemmelsene. Sakene fra 2014 frem til og med januar 2016 er søkt opp manuelt i Leieboerforeningens arkiv. I tillegg har alle saksbehandlere hos Leieboerforeningen i perioden februar til og med april 2016 registrert spesielt de sakene som har kommet inn om de aktuelle bestemmelsene, og samlet inn mest mulig opplysninger om disse.

Listene med saker fra hele perioden 2014 til og med april 2016 er så blitt systematisert, herunder kunnskap om saksforløpene og utfall. Totalt omfatter materialet 109 saker, fordelt på §§ 9-3, 9-5, bokstavene a og b, samt 11-4.

I de tilfellene der man etter denne registreringen manglet opplysninger som kunne være av betydning for å vurdere realitetene i oppsigelsesgrunnlaget, ble leietaker tilskrevet på mail fra Leieboerforeningen, med mulighet til å reservere seg mot å bli oppringt med forespørsel om intervju. Ingen reserverte seg, men flere benyttet anledningen til å gi utfyllende opplysninger om sine saker på mail.

Deretter ble nær samtlige leieboere der det forelå et telefonnummer forsøkt kontaktet ved å bli oppringt med forespørsel om å gi utfyllende opplysninger om sin sak. Opplysningene som ble etterspurt var da en beskrivelse av oppsigelsesprosessen og om de visste hva som hadde skjedd med boligen i ettertid. Dette for å vurdere realitetene i det som ble fremlagt som grunn for oppsigelse. Vel 50 personer ble forsøkt kontaktet. Av disse lyktes det å få intervju med 18 personer.

Antall henvendelser til Leieboerforeningen i perioden, hvor forespørselen enten gjaldt begrensninger i leiekontrakten lengde etter husleieloven § 9-3, eller oppsigelse etter fordelt på de ulike bestemmelsene, fremgår av tabell 2.1. Her er det også oppgitt hvor mange intervjuer med de respektive leietakerne som ble gjort fordelt på de fire lovbestemmelsene.

Tabell 2.1: *Henvendelser til Leieboerforeningen i perioden 2014 til og med mai 2016 på henholdsvis husleieloven §§ 9-3, 9-5, bokstavene a og b, samt 11-4, samt informantintervjuer med de respektive leietakerne og antall saker der vi kjenner hovedtrekkene i hendelsesforløpet.*

Bestemmelse i husleieloven	Totalt antall henvendelser	Antall informantintervjuer	Henvendelse der vi kjenner hendelsesforløpet.
§ 9-3	6	0	4
§ 9-5, bokstav a	66	15	42
§ 9-5, bokstav b	31	2	22
§ 11-4	6	1	6
Sum	109	18	74



Av totalt 109 saker, klarte vi å avdekke hendelsesforløpet samt utfallet tilstrekkelig for å vurdere grunnlaget for oppsigelsen med en rimelig høy grad av sikkerhet, i 74 av sakene. I 18 ble Leieboerforeningens informasjon supplert med intervju av leietakeren.

Som vi ser er det flest informantintervjuer i etterkant av henvendelser knyttet til husleieloven § 9-5, bokstav a. Dette var også den bestemmelsen hvor Leieboerforeningen hadde flest henvendelser. Gjennom Leieboerforeningens registrering samt mail kontakt, kjente vi dessuten i utgangspunktet til en høyere andel av sakene etter husleieloven § 9-5, bokstav b, enn § 9-5, bokstav a. I alt endte vi opp med å kjenne prosessen og utfallet i 62 prosent av henvendelsene til Leieboerforeningen på § 9-5, bokstav a, og 70 prosent på § 9-5, bokstav b.

Samtlige intervjuer med leietakere ble gjort på telefon. Vi hadde telefonnummer til de fleste, og de ble forsøkt oppringt gjentatte ganger. Til slutt lyktes vi med å få 18 informanter. Disse fordelte seg på flere kommuner.

I intervjuene ble det spurt om form og innhold på oppsigelsen, hva slags bolig det gjaldt, hvor lenge de hadde bodd der, selve hendelsesforløpet og kjennskap til hva som hadde funnet sted med boligen i ettertid. De aller fleste av informantene hadde på tidspunktet for intervju flyttet fra boligen.

Samtlige informanter var til dels svært åpne for å dele sin historie, også rundt spørsmål om eventuelle konflikter med utleier under leietiden. Selv om vi her kun får tilgang til leietakers fremstilling, synes informantintervjuene å gi et visst inntrykk av hele stemningen rundt de aktuelle oppsigelsene av leieforhold.

I de fleste tilfellene kjente informantene tilsynelatende godt til hva som hadde funnet sted på den aktuelle adressen i ettertid. I tilfellene de ikke gjort det, ble det i forbindelse med intervjuet gjort søk på [www.gulesider.no](http://www.gulesider.no), og [www.finn.no](http://www.finn.no) for å finne ut enten hvem som bodde i boligen pt, eller om den lå ute til leie.

En entydig slutning fra registrerte bosatte på en gitt adresse til hvorvidt de aktuelle tilhørte husstanden eller ikke kan normalt sett være vanskelig. Fordelen med å gjøre dette i samarbeid med den aktuelle leietaker selv, var at vedkommende i de aktuelle tilfellene

gav inntrykk av å ha rimelig god oversikt over relevante familiemedlemmer til utleier. Det var kun i ett tilfelle der informanten ble usikker på eventuelle slektsbånd, knyttet til nye beboere på en gitt adresse. Dette hadde sammenheng med at utleier hadde en annen kulturbakgrunn enn leietaker og at ulike navnetradisjoner kompliserte en adekvat oversikt.

I vurdering av informasjonens validitet, må vi ta høyde for at vi her kun hører leieboerens versjon. Utleier vil med rimelighet kunne ha en annen versjon av utgangspunktet og hendelsesforløpet. Vi har imidlertid hatt et hovedfokus på fakta i saken, og særlig hva som var grunnlaget for oppsigelsen slik det fremkom i begrunnelsen benyttet av utleier overfor leietaker, hvordan leietaker forholdt seg til dette og hva som skjedde på adressen etter at leietaker flyttet ut, noe våre informanter i stor grad kjente til.

I tillegg har vi benyttet Husleietvistutvalgets arkiv til utvelgelse av relevante saker ført der. Dette for å se i hvilken grad saker fremmet etter husleieloven §§ 9-3, 9-5, bokstavene a og b, samt 11-4, ble vurdert å basere seg på et saklig grunnlag.

I denne delen av analysen var vi inne på Husleietvistutvalgets nettbaserte arkiv. Sakene var ikke organisert etter bestemmelse i lovverket, så her måtte vi gjennomføre søk basert på relevante søkeord. Det søkeordet som viste seg å gi flest relevante treff i arkivet var ”gyldighet av oppsigelse”. Søkeord som ”§ 9-3”, ”§ 9-5a”, ”§ 9-5b” og ”§11-4”, samt ”eget bruk”, ga veldig upresise søkeresultater.

Samtlige saker som kom frem etter søkeordet ”gyldighet av oppsigelse” ble gjennomgått. Til slutt satt vi igjen med et utvalg på 15 saker. 9 av disse var etter husleieloven § 9-5, bokstav a.

Tabell 2.2: *Antall saker gjennomgått etter søk i Husleietvistutvalgets arkiv på husleieloven §§ 9-3, 9-5, bokstavene a og b, samt 11-4.*

Bestemmelse i husleieloven	Antall saker i arkivet til Husleietvistutvalget Oslo og Akershus 2014 – mai 2016
§ 9-3	0
§ 9-5, bokstav a	9
§ 9-5, bokstav b	4
§ 11-4	2
Sum	15

Sakene trukket fra Husleietvistutvalgets arkiv fordelte seg på perioden 2009 til 2015. Hvorvidt disse sakene er representative for saker behandlet av Husleietvistutvalget etter disse bestemmelsene, er usikkert. Utvelgelsesmetoden var imidlertid tilfeldig, knyttet til søkeordet, og sakene som ble trukket ut kom både fra Oslo og Akershus, Hordaland og Sør- og Nord Trøndelag.

De utvalgte sakene ble gjennomgått med tanke på hendelsesforløp og den skjønsmessige vurderingen av grunnlaget for oppsigelsen.

Vi tok i tillegg kontakt med Forlikrådet i Stavanger og Fredrikstad, for eventuelt å supplere med saker hentet derfra. Disse hadde imidlertid ikke noe register hvor det lot seg gjøre på en håndterlig måte, å hente frem saker etter de aktuelle bestemmelsene.

## 2.4 Intervjuer med nøkkelinformanter

For å danne oss et generelt bilde av omfang, bruk og legitimiteten rundt de argumenter som blir lagt til grunn for en oppsigelse av leieforhold etter de aktuelle bestemmelsene, har vi også gjennomført intervjuer med nøkkelinformanter i Leieboerforeningen, Huseiernes landsforbund samt tilgjengelige instanser som gir råd og veiledning i juridiske sider ved et leieforhold, her JussBuss og JURK i Oslo, Jussformidlingen i Bergen og Jushjelpe Midt-Norge, Trondheim. I tillegg har vi intervjuet en informant i Forbrukerrådet, med ansvar for denne type saker.

I Leieboerforeningen er det gjennomført flere intervjuer med særlig aktuelle informanter. Dette har funnet sted både på telefon og ved personlig intervju. Intervjuet med JussBuss og JURK ble gjennomført som et gruppeintervju, med to representanter fra hver. Intervjuene med Jussformidlingen i Bergen og Jushjelpa i Midt-Norge ble gjort på telefon. Det gjaldt også intervjuet med Huseiernes landsforbund. Informanten i Forbrukerrådet ble intervjuet personlig.

Disse har gitt oss oversikt over anslagsvis omfang av henvendelser knyttet til de aktuelle bestemmelsene, samt innhold og forløp så langt de kjenner til i de ulike sakene. Erfaringene var imidlertid av generell karakter og i liten grad kvantifiserte. Ingen av disse hadde systematiske oversikter over henvendelser på de aktuelle bestemmelsene.

## 2.5 Intervjuer kombinert med telling av antall relevante henvendelser til et utvalg juridisk rådgivende tilbud samt Leieboerforeningen

Vi foretok en henvendelse til ulike frivillige juridisk rådgivende tilbud, samt Leieboerforeningen, for å be disse å telle antall relevante henvendelser fra og med februar 2016 til og med mai 2016. Bare Leieboerforeningen hadde i perioden et antall henvendelser av noe omfang. JussBuss og Jussformidlingen i Bergen hadde henholdsvis bare tre henvendelser hver.

For denne registreringen ble det laget et enkelt registreringsskjema, som teller antallet henvendelser som er relevante på Husleieloven §§ 9-3 og 9-5, og kort om hva som er problemstillingene i henvendelsen.

## 2.6 Begrensinger i dataene

Vi beveger oss med disse problemstillingene i et farvann med fragmentert datatilgang. Dette gjelder både når det kommer til oversikt over kontraktsformer og ikke minst i forhold til spørsmålet om hvorvidt utleiere som sier opp sier opp sine leietakere med den begrunnelse at de skal bruke husrommet selv,

eller noen i vedkommende husstand, faktisk gjør det. Dette har blant annet sammenheng med at mange leietakere velger å flytte etter at de får en oppsigelse. Oppsigelsessakene settes slik sjelden på prøve. Dernest er det heller ingen sentral registrering av oppsigelsessaker etter §§ 9-3 eller 9-5, bokstavene a eller b, eller oppsigelsessaker i det hele tatt.

For å belyse dette spørsmålet er vi derfor avhengig av å forfølge saker der leietakere har henvendt seg til Leieboerforeningen eller andre for å søke råd. Men også her er det begrensninger i data. Mange henvender seg bare en gang for å få råd eller annet, og da gjerne i forbindelse med at man har fått en oppsigelse. Her har man ofte begrensede opplysninger i sakene. Dette gjelder også de som kontakter andre aktørene som bistår med juridiske råd i oppsigelsessaker, som Jussbuss og Forbrukerrådet.

I andre tilfeller kommer det gjentatte henvendelser, noe som gjør sakene lettere å forfølge.

Der saksutfallet ikke er kjent, har vi hatt en mulighet til å kontakte leietaker, for slik å følge saken et steg videre. Dette har imidlertid forutsatt at det forelå kontaktinformasjon og at de en kontaktet faktisk kjente til forholdene på sin i mange tilfeller, tidligere adresse. Dette viste seg å være tilfelle hos de aller fleste av våre informanter blant leietakerne.

Hvorvidt sakene vi forfulgte kan sies å være representative for bruken av bestemmelsene, er et annet spørsmål. På den ene siden er utvalget vi har klart å forfølge er rimelig tilfeldig, i forhold til de henvendelser Leieboerforeningen har fått om dette. Et annet spørsmål er imidlertid om de som henvender seg til Leieboerforeningen for bistand og råd, er representative for leietakere i Norge. Det er vanskelig å si noe sikkert om, men generelt organiserer Leieboerforeningen hovedsakelig leietakere i og nær de større byene.<sup>6</sup> Dette er imidlertid også de områdene hvor leieandelen er høyst.

Hvilke saker som bringes videre vil heller ikke nødvendigvis være tilfeldig. Blant de som henvender seg til Leieboerforeningen kan en kanskje anta at det vil være en del situasjoner der leietaker har rimelig grunn til å anta at begrunnelsen ikke er reell og at det

---

<sup>6</sup> Medby og Holm 2011.

nettopp er derfor de tar kontakt med foreningen. På den andre siden kan en kanskje anta at når en utleier velger å gå videre med saken, og den havner hos Husleietvistutvalget eller forliksrådet/tingretten, kan det være fordi utleier selv ser det slik at begrunnelsen for å avslutte leieforholdet er reell.

I de avgjørelser som fattes av Husleietvistutvalget eller forliksrådet/tingretten skal både begrunnelsens saklighet og rimelighet vurderes. Sakligheten vurderes i henhold til mulighetene som foreligger i regelverket, mens rimeligheten vil bygge på en helhetsvurdering av situasjonen. Kanskje særlig i forhold til rimelighetsvurderingen kan rettsapparatet gjøre andre vurderinger enn utleier selv.

## 2.7 Dilemmaer og avgrensninger

I tillegg til datautfordringene på dette området, ligger det også en del vanskelige avgrensninger inne når det gjelder å realitetsvurdere gyldig og ugyldig bruk av lovens bestemmelser i §§ 9-3, 9-5, bokstavene a og b, samt 11-4 som begrunnelser for å avslutte et leieforhold før bindingstiden er ute.

Eksempelvis kan en utleier henvise til forestående ombyggingsarbeider som grunnlag for å avslutte leieavtalen, noe som etter loven er en gyldig begrunnelse. På den annen side kan man jo spørre om disse ombyggingsarbeidene måtte finne sted akkurat på dette tidspunktet, om de er nødvendige, om de har vært planlagt lenge med videre. Her stilles det imidlertid, som vi så ovenfor i kapittel 1, krav om at arbeidene må være søknadspliktige etter plan- og bygningsloven og at tillatelse for arbeidene foreligger fra plan- og bygningsetaten. Dette sikrer at tiltaket uansett er forberedt og varslet.<sup>7</sup>

Et annet viktig spørsmål særlig i forhold til §§ 9-3 og 9-5, bokstav a, er spørsmålet om å høre til en husstand. Hvor går grensene for hvem som kan sies å tilhøre en husstand. Er det eksempelvis kun hjemmeboende barn som gis denne rett, eller kan også utflyttede barn som vender hjem etter studier regnes å høre til husstanden?

---

<sup>7</sup> Jamfør Ot.prp.82 1997-1998, side 199 og plan- og bygningsloven §20-1, bokstav g.

Hva med voksne barn som trenger husrom etter samlivsbrudd, etc? Dette åpner for mange vanskelige grenseoppganger.

Likeledes kan en utleier henwise til at husstandens sønn eller datter skal benytte utleieenheten, uten at det lar seg dokumentere hvor vidt dette faktisk er ment å skje. Dette er først noe som vil fremgå i ettertid. En annen ting er hvor lenge vedkommende må bo i boligen etter at den er tatt tilbake, for at en skal kunne si at innflyttingen er reell, og ikke proforma?

Dette kan illustrere at selv om intensjonen i lovteksten er klar, kan det gi vanskelige avgrensninger i det enkelte tilfelle.

En kilde til å realitetssjekke utleiers henvisning til disse grunnene for å avslutte et leieforhold, vil i denne studien være å spørre de aktuelle leieboerinformantene om de kjenner til om boligen faktisk er leid ut igjen etter kort tid, med en ny leietaker. Men også her vi stå ovenfor empiriske utfordringer. En indikator kan være om boligen er utlyst til leie på det åpne marked, en annen kan være hvorvidt den personen som eventuelt ble oppgitt å skulle flytte inn, faktisk gjør det. En tredje strategi er å se på navn på den som har flyttet, om det kan indikere slektskap, men også det kan være en usikker ledetråd, da navn ikke nødvendigvis følger av slektskap.

## 3 Kontraktsformer ved utleie

Hvilke kontraktsformer er de vanligste og hvor utbredt er det å ta inn tidsbegrensninger i kontraktene etter husleieloven §§ 9-3 og 9-5, bokstavene a og b, samt 11-4? Hvor ofte kommer med andre ord de aktuelle bestemmelsene i husleieloven til anvendelse? Som vi var inne på i metodekapitlet, er dette svært vanskelige data å skaffe til veie. Det eksisterer ingen samlet oversikt over dette. I dette kapitlet vil vi derfor se nærmere på hvilke kontraktsformer som er mest utbredt i utleiemarkedet og hvilke fordeler og ulemper som ligger i disse i forhold til bestemmelsene i Husleieloven §§ 9-3, 9-5, bokstavene a og b, samt 11-4, med den kunnskapen som er mulig å fremskaffe.

### 3.1 Utleiemarkedet

Utleiemarkedet består i dag av et stort antall små enkeltutleiere hvor utleieboligen formidles privat. Sammenliknet med andre land i nord- og mellom Europa har Norge imidlertid en lav andel leide boliger.<sup>8</sup> I 2001 viste Folke- og bolig tellingen en leieandel på landsbasis på 23.2 prosent.

Leiemarkedet er imidlertid svært sammensatt. Fra 2005 viste Leiemarkedsundersøkelsen at kategorien «annen privatperson» er den største, som sto for hele 38.8 prosent av leieforholdene.<sup>9</sup> Andelen som leier av personer eller selskaper som driver utleie som næring ligger på knappe 20 prosent. En stor aktør i hovedstadsområdet er eksempelvis Fredensborg eiendom, med over 4000 boliger til leie.

---

<sup>8</sup> Medby og Astrup 2011:13

<sup>9</sup> Belsby mfl.2005



På markedet for formidling av utleieboliger har særlig Utleiemegleren en stor markedsandel, med nær 9000 boliger medio 2016 og Leiebolig AS, med om lag 2000. Begge disse formidler utleieboliger på vegne av private aktører.

I tillegg til det private markedet, kommer de kommunale boligene. I levekårsundersøkelsen fra 2005 utgjorde de kommunale utleieboligene om lag 16 prosent, mens øvrig ikke profittbasert utleie, som studentsamskipnader og arbeidsgivere utgjør noe i underkant av 6 prosent.<sup>10</sup>

Blant de resterende leieforholdene kan om lag 15 prosent kategoriseres som personlig basert, via venner og familie.

Dette viser at det meste av utleiemarkedet i Norge finner sted innenfor det ikke-profesjonelle private markedet. Private gårdeiere og gårdsselskaper utgjør relativt sett en mindre andel også, sammenliknet med land lengre sør i Europa. Derimot er over halvparten av boligene enten privat eide ekstraboliger eller sokkelboliger.<sup>11</sup> Ekstraboliger er en sekundærbolig som disponeres av eiere, men uten å benyttes av denne.

Utleieboligene holder ofte også en lavere kvalitet, sammenliknet med eiermarkedet.<sup>12</sup> Det samme gjelder når det kommer til trangboddhet, som er høyere blant personer som leier enn som eier.<sup>13</sup>

Leietakerne har en svakere stilling i forhold til sin bolig enn eiere. Dette er imidlertid søkt regulert i husleielovens bestemmelse. Allikevel viste en studie fra 2009, basert på kontraktsforhold slik dette kom frem i Levekårsundersøkelsen 2007, at en av fire som leide ikke hadde en skriftlig kontrakt.<sup>14</sup> Samtidig viser Langsether og Sandlie i en studie fra 2006 at kunnskapen om husleielovgivning er lav i befolkningen generelt. Dette kan kanskje være en delforklaring på at en så vidt høy andel leietakere faktisk ikke har en skriftlig leiekontrakt.

---

<sup>10</sup> Belsby mfl. 2005

<sup>11</sup> Medby og Astrup 2011:14

<sup>12</sup> Nordvik 2010

<sup>13</sup> Sandlie 2010:106

<sup>14</sup> Medby mfl. 2009

Blant de med skriftlig leiekontrakt, svarer to tredjedeler at de har en tidsubestemt kontrakt, mens 33 prosent svarer at de har en tidsbestemt (Medby mfl. 2009).

Det er imidlertid store geografiske variasjoner i hvilke kontraktsformer som er mest utbredt. Dette fremkommer i Leiemarkedsundersøkelsen fra 2010, som er analysert av Rød Larsen og Sommervoll (2011). De finner at det kun er i Oslo det er et flertall av leietakere som har tidsbestemte kontrakter, med 54 prosent. I Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand og Tromsø var det 21 prosent som hadde tidsbestemte kontrakter, mens det i landet for øvrig var en andel på 18 prosent.

## 3.2 Oppsigelsesadgang i leiekontrakter

Selv om det er de uoppsigelige leiekontraktene som dominerer på landsbasis, er det vanskelig å gjennomføre en kartlegging av oppsigelsesadgang og bruk etter husleieloven §§ 9-3 og 9-5 blant private aktører, som vi så i forrige kapittel. Vi har derfor tatt utgangspunkt i leieforhold blant de større aktørene innenfor utleieformidling, som Utleiemegleren som med en utleiemasse på nær 9000 utleieenheter pr medio 2016, opererer i flere større byer her i landet. I tillegg har vi intervjuet Leiebolig AS, som formidler rundt 2000 boliger medio 2016.

Blant disse profesjonelle aktørene er imidlertid den vanligste kontraktsformen helt klart de tidsbegrensede kontraktene. Både Utleiemegleren og Leiebolig AS opererer med svært få tidsubestemte leiekontrakter. Hovedregelen hos begge er husleiekontrakter av tre års varighet, med bindingstid og tre måneders oppsigelsestid etter bindingstiden. Bindingstiden kan imidlertid variere noe. Utleiemegleren opererer med 12 måneders bindingstid, mens Leiebolig AS benytter 9 måneder. Til sammenlikning benytter også for eksempel Fredensborg eiendom, som eier alle sine utleieobjekter selv, treårige kontrakter, med bindingstid på 12 måneder.

Husleiekontraktene lar seg med dette først si opp etter bindingstiden er over, det vil si, tidligst tre måneder før bindingstiden avsluttes. Våre informanter her anbefaler helt klart utleierne å ha tidsbegrensede leiekontrakter, slik at leieforholdet

har et klart tidspunkt for opphør. Deretter har begge parter mulighet til å revurdere forholdet og inngå ny kontrakt om ønskelig.

Når det allikevel benyttes et helt sett av også andre utleiekontrakter har dette sammenheng med mange forhold.

For det første er det meget varierende kunnskap om husleieloven og leiekontraktens form. Dette er tema for neste kapittel. Her skal vi avgrense oss til å si at manglende kunnskap ofte avstedkommer et utall ulike varianter av kontrakter, der kanskje ikke annet enn pris og partene i leieforholdet fremkommer. For nettopp å avhjelpe et stort kunnskapsbehov, har blant annet Huseiernes landsforbund tilgjengelig kontrakter på sin hjemmeside, hvor potensielle utleiere kan finne kontrakter til eget bruk. Huseiernes landsforbund driver også en omfattende veilednings- og opplæringsvirksomhet i husleierettslige spørsmål.

For det andre ønsker noen utleiere av ulike grunner uoppsigelige avtaler. Dette kan være situasjoner der utleier kjenner leietaker og ikke ser noen fare i å la kontrakten være uoppsigelig. I prinsippet verdsetter mange utleiere høyt å sikre seg langvarige leieforhold.

For det tredje vil de tidsbegrensede leiekontraktene kunne bli tidsbestemte om leieforholdet vedvarer utover opphørstidspunktet uten at ny kontrakt inngås. Dette fremgår av husleieloven § 9-2, tredje ledd. Etter husleieloven §9-3, tredje ledd, vil dette også gjelde en leiekontrakt for bolig inngått i strid medbestemmelsene i denne paragraf.

### 3.3 Bruk av husleieloven §§ 9-3, 9-5, bokstavene a og b, samt 11-4

Husleieloven § 9-5, bokstavene a og b, definerer vilkår for oppsigelse av en leieavtale. Denne kan både komme til anvendelse ved både tidsbestemte leiekontrakter og tidsubestemte, jmfør § 9-2, annet ledd, der det heter at:

En tidsbestemt leieavtale kan sies opp i leietiden i samsvar med bestemmelsene i §§ 9-4 til 9-8, dersom det er avtalt, eller dersom utleieren har forsømt sin opplysningsplikt etter første ledd annet punktum.

Våre informanter blant utleieformidlerne, har ikke oversikt over i hvilket omfang § 9-5, bokstavene a og b, er benyttet til å avslutte leieforhold. Oppsigelsesgrunnlaget ved opphør av leiekontrakter registreres ikke.

Da er det lettere å få en oversikt over bruken av §§9-3 og 11-4, om vi benytter leieforholdene til Utleiemegleren som kilde. Av de 8993 aktive leieforholdene Utleiemegleren hadde pr medio 2016, var 2056 av disse inngått i henhold til §11-4.

Av de resterende 6937 utleieforholdene gjaldt 538 lofts- eller sokkelboliger i enebolig og 130 enkelt beboelsesrom. For disse gjelder regelen om at leietiden kan settes kortere enn tre år, jmfør § 9-3. De resterende 6269 utleieboligene, var knyttet til såkalte andre boliger. Det er blant disse at § 9-5, bokstavene a og b, får relevans.

Blant Utleiemeglerens kontrakter her, er leiekontrakten satt til kortere tid enn tre år, etter § 9-3, bokstav a, i 61 saker, mens § 9-3, bokstav b, er benyttet som grunnlag for kortere leietid enn tre år i 161 saker.

Dette betyr, at blant leiekontraktene som inngås hos Utleiemegleren er vel 22 prosent inngått etter Husleieloven § 11-4, mens kontrakter som benytter § 9-3, bokstavene a og b, for å tidsavgrense tidsbestemte leiekontrakter utgjør kun vel to prosent av kontraktene.

Ved vurdering av disse oversiktene, i forhold til universet av leieforhold i Norge, er det viktig å ta høyde for at profesjonelle utleiefirmaer som Utleiemegleren befinner seg innenfor et bestemt segment av leiemarkedet. For det første representerer Utleiemegleren en stor profesjonell aktør på utleiemarkedet, som med utgangspunkt i sine erfaringer, vil kunne veilede sine kunder til å finne kontrakter som er tilpasset den enkeltes behov så langt det er mulig innenfor de rammer lovverket setter. Dette har ikke de mange mindre enkeltutleierne tilgang til på samme måte. Dertil kommer at det også er sannsynlig at blant de som ønsker å benytte husleieloven § 11-4, om utleie av egen bolig i inntil fem år, er andelen som ønsker en profesjonell til å håndtere leieforholdet trolig høyere enn i leiemarkedet for øvrig. Informanter hos de profesjonelle utleiefirmaene finner det sannsynlig at det vil

representere en særlig trygghet for utleiery som tar sikte på å oppholde seg i utlandet, at leieforholdet forvaltes profesjonelt.

Et tredje og viktig poeng er at profesjonelle utleieformidlere i hovedsak befinner seg i markedet for sekundærboliger og i liten grad er inne i primærboligmarkedet. Dette betyr at de formidler utleie av boenheter der utleier ikke selv er bosatt, men boliger som kanskje er ervervet for utleie i utgangspunktet. Noen av våre informanter innenfor de store profesjonelle utleieformidlerne forteller dessuten at enkelte av deres kunder blant utleiery eier et større antall boliger som de leier ut, og slik driver en profesjonell utleievirksomhet selv. Dette gjør at utleieaktøry som Utleiemegleren og Leiebolig AS i mindre grad får befatning med problemstillinger knyttet til at eier skal ta tilbake utleieenheten til eget bruk.

### 3.4 Avsluttende kommentar

Utleiemarkedet er altså i stort preget av mange ikke-profesjonelle enkeltutleiery, samt noen større profesjonelle aktøry. En av fire som leide hadde for få år tilbake ingen skriftlig leiekontrakt. De aller fleste leietakere har en tidsubestemt leieavtale, samtidig som det er store variasjoner mellom ulike kommuner. I Oslo har således over halvparten av leietakerne en tidsbegrenset leiekontrakt.<sup>15</sup>

Det som fremkommer i vår studie her, er at blant de profesjonelle leietakerne er de tidsbegrensede leiekontraktene enerådende. Standard leiekontrakt er tre år, med bindingstid. De fleste boligene som formidles gjennom de profesjonelle aktøry vi har sett på, er selvstendige enheter, få er lofts- eller sokkelbolig. Begrensninger i leietiden, med kortere leieavtale enn tre år, med bakgrunn i bestemmelsene om egen bruk, eventuelt riving og ombygging etter husleieloven § 9-3, forekommer lite i denne delen av markedet. Da er husleieloven § 11-4 langt mer aktuell, hvor de profesjonelle utleieformidlerne har en forholdsvis stor andel av leieforholdene som inngår etter denne bestemmelsen.

---

<sup>15</sup> Jamfør Medby mfl. 2009.

Dette innebærer i sum at kunnskap til husleieloven synes som en sentral premiss for hvordan husleiekontrakten er utformet, eller for at det er laget en husleiekontrakt i det hele tatt. Derfor vil vi i neste kapittel se nærmere på våre informanternes inntrykk av utleieres kunnskap om husleielovens bestemmelser om kontrakter og oppsigelse av disse.

## 4 Hvor kjent er husleielovens bestemmelser?

Hvor kjent er husleielovens bestemmelser knyttet til inngåelse og opphør av både tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler? Dette er tema i dette kapitlet, hvor vi først ser på hvilket inntrykk utvalgte instanser for juridiske veiledning, som Jussbuss og JURK, har av dette.

### 4.1 Kunnskap om husleieloven generelt

Våre informanter blant de som gir frivillig juridisk rådgivning<sup>16</sup> opplever at kunnskapen om og forståelsen for husleieloven kapittel 9 er begrenset blant en del aktører. Dette gjelder både blant leietakerne, men også blant utleierne, og da særlig mindre ikke-profesjonelle aktører. Profesjonelle utleiere som driver i større skala fremstår med god oversikt over regelverket. Mange av disse har også egne juridiske rådgivere og benytter standardiserte utleiekontrakter.

De frivillig juridisk rådgivningstjenestene som Jussbuss og JURK representerer, tar imidlertid kun unntaksvis oppdrag for utleierne og konsentrerer seg i stedet om å representere det de ofte opplever som den svakeste part, leietakeren. Jussbuss har eksempelvis veiledende inntektsgrenser i forhold til hvem de bistår.<sup>17</sup> Lavinntektsgruppene spenner imidlertid vidt, fra studenter til personer med kort botid i Norge og sosialt vanskeligstilte.

---

<sup>16</sup> Eksempel Jussbuss og JURK (Juridisk rådgivning for kvinner og personer med kvinnelig identitet).

<sup>17</sup> JURK har ingen slik inntektsgrense.

Den manglende kunnskapen om kapittel 9 i husleieloven knytter seg blant annet til bruken av bestemmelsene i § 9-3, som regulerer adgangen til å inngå en tidsbestemt leieavtale for bolig. Her må grunnlaget for å tidsbegrense kontrakten senest fremgå på tidspunktet for inngåelsen av leieavtalen og være skriftlig. I tillegg skal husrommet ved utløpet av den avtalte leietiden brukes i samsvar med den oppgitte grunnen. Det må med andre ord foreligge konkrete planer for at utleieren selv, eksempelvis, skal overta boligen. Hvis ikke forlanges leieavtalen.

Det dilemma utleierne kan oppleve er at i den grad en tidsbestemt leieavtale for bolig er inngått i strid med de bestemmelsene som fremkommer av husleieloven § 9-3, skal avtalen anses som tidsubestemt. Dette fremkommer av siste punktum i § 9-3. Dette er en vanlig grunn til at leieavtaler blir tidsubestemte, ifølge våre informanter i de frivillige hjelpetiltakene og Leieboerforeningen.

Utleiere som påberoper seg en tidsbegrensning i en tidsbestemt leiekontrakt, men som ikke er i samsvar med disse reglene, vil ikke få medhold om saken prøves for retten.

Et annet område der våre informanter opplever manglende kunnskap er når det kommer til bruk av husleieloven § 9-5, utleierens oppsigelsen av en tidsubestemt leieavtale. Gitt at de fleste leieavtaler er tidsubestemte, skulle en anta at denne bestemmelsen ofte kommer til anvendelse. Våre informanter i de frivillige juridiske rådgivningstjenestene og Forbrukerrådet opplever imidlertid ikke at de får mange henvendelser på dette. Da er antallet forespørsler noe høyere hos Leieboerforeningen.

Først og fremst kommer bestemmelsene i § 9-5 til anvendelse dersom ikke annet er avtalt. Dette er selve åpningsordene til paragrafen. Utleier kan med andre ord ikke påberope seg denne bestemmelsen om det ved kontraktinngåelse er gjort andre avgrensninger.

Dersom utleier skal begrense leiekontraktens varighet etter § 9-3 eller § 11-4, må dette opplyses om senest ved kontraktsinngåelse. Vet utleier ved kontraktsinngåelse at boligen eksempelvis skal bygges om to år etter, kan utleier i henhold til § 9-3, bokstav b, angi kontraktens varighet til to år og begrunne med planlagt ombygging.



Adgangen til å si opp en tidsubestemt leieavtale etter § 9-5 leses med samme strenghetsgrad som adgangen til å inngå en tidsbestemt leieavtale for bolig, etter § 9-3, som er kortere enn tre år. Utleier må ha saklig grunn for tidsavgrensningen eller oppsigelsen, og det som har gitt grunnlag for tidsavgrensningen eller oppsigelsen må gjennomføres ved leieforholdets opphør. Dette er i sum ment å gi leietaker et rettsvern og en forutsigbarhet mot vilkårlig avslutning av leieforhold.

Våre informanter innen juridisk veiledning opplever imidlertid at kunnskapene om disse sidene ved bestemmelsene er mangelfulle både blant utleiery og leietakere. Dette fremkommer gjerne når utleiery fremmer krav overfor leietakere som ikke er avtalt i leiekontrakten, og som leietakere spør seg til råd om. I mange tilfeller der § 9-5 påberopes og forsøkes benyttet, foreligger det en formfeil ved oppsigelsen eller den er mangelfullt begrunnet. På tros av dette er det rimelig å anta at svært mange leietakere, i mangel av kunnskap om de aktuelle bestemmelsene i husleieloven, vil godta en oppsigelse, selv om den ikke tilfredstiller lovens formkrav.

Særlig personer med kort botid i Norge kan her være en utsatt gruppe. Gjennom samtaler med informanter i JURK, juridisk rådgivning for kvinner og personer med kvinnelig identitet, fremkommer det at de har mange henvendelser fra kvinner med annen kulturtilhørighet og med kort botid i Norge. Mange av disse, i følge våre informanter, har begrenset forståelse for hvordan leie av bolig fungerer i Norge og inngår mange både utradisjonelle og utfordrende avtaler. Dette behøver ikke handle om utnyttelse av den svake part, men simpelthen uvitenhet både hos utleiery eller leietaker.

## 4.2 Uvitenhet om formkravene til en oppsigelse

Uvitenheten handler også om formkravene til utleierys oppsigelse etter husleieloven § 9-7 og reglene for tilsidesettelse av en oppsigelse, etter § 9-8. Som vi så i kapittel 1, er det ikke tilstrekkelig at alle vilkårene etter eksempelvis § 9-5 er oppfylt formelt sett. Også kravene etter § 9-7 må være oppfylt. Oppsigelsen må være skriftlig, være saklig begrunnet og opplyse

om muligheter for å protestere og fristene for dette. Oppfylles ikke disse kravene, er oppsigelsen ugyldig. Dette betyr at bruk av § 9-5, må skje i samsvar med § 9-7 for å være gyldig. Våre informanter blant juridiske veiledere, opplever at denne sammenhengen er mangelfullt erkjent blant både utleiery og leietakere.

Dette gjelder også muligheten en leietaker har for å få prøvd en oppsigelse i retten. For selv om formkravene etter § 9-7 er tilfredsstilt, kan saken prøves av retten. Denne vil da gjøre en vurdering av både saklighet og rimelighet.

### 4.3 Mange henvendelser fra leietakere om deres rett til å si opp leiekontrakten

Mange henvendelser til frivillige juridiske rådgivningstjenester rundt disse bestemmelsene handler også om leietakers muligheter til å si opp en tidsbegrenset leieavtale før utløpet og vilkårene for å heve en leiekontrakt. Her kan også mangelfulle kontrakter komme leietakeren til hjelp, gitt at dette kan innebære at kontrakter går fra å være tidsbegrensede til å bli tidsubegrensede, og dermed få en oppsigelsesfrist på tre måneder etter husleieloven § 9-6.

Dette gjelder imidlertid bare dersom det er avtalt i den tidsbegrensede kontrakten at det ikke skal være adgang til å si den opp. Hovedregelen er at tidsbegrensede avtaler kan sies opp av leietaker, med mindre annet er bestemt i kontrakten, jmfør husleieloven § 9-2, annet ledd og første ledd, annet punktum.

Dersom en tidsbestemt kontrakt uten oppsigelsesadgang går over til å bli tidsubestemt, er det ingen automatikk i at den dermed kan sies opp. Det er kontraktens tidsbegrensning som blir ugyldig, ikke de øvrige bestemmelsene i kontrakten.

En informant innenfor de frivillige juridiske rådgivningstjenestene illustrerer dette med en henvendelse fra en student som satt med en tidsbegrenset leiekontrakt etter § 9-3, men hvor utleier ikke hadde gjort skriftlig rede for grunnlaget for tidsbegrensningen. Dermed trådte siste punktum i paragrafen i kraft, om at leieavtale inngått i strid med bestemmelsene, skal anses som tidsubestemt. Dette innebar at bestemmelsen om tidsbegrensningen ugyldig var,

leieforholdet ble tidsbestemt, og leietaker hadde tre måneders oppsigelsesfrist etter § 9-6.

Hovedprinsippet er altså at en tidsbegrenset husleiekontrakt skal være på tre år. Skal den være kortere, må dette begrunnes saklig. Uvitenhet om forbruksrettighetene på leiemarkedet og feil bruk av bestemmelsene i husleieloven kan med dette avstedkomme misforståelser og uforutsette situasjoner både for leietaker og utleier.

#### 4.4 Behov for juridisk veiledning - avsluttende kommentar

Avslutningsvis viser det seg altså at mange av de henvendelsene en får innenfor juridisk rådgivning vedrørende oppsigelse av husleiekontrakter, handler om å veilede i regelverket og de muligheter og rettigheter som ligger i dette.

En avklaring rundt de faktiske forhold, samt retter og plikter begge veier, resulterer på den andre siden i at de færreste sakene settes på spissen i form av en avgjørelse i domstolsapparatet, skal en tro våre informanter innenfor de frivillige juridiske rådgivningstiltakene.

## 5 Anvendelse av oppsigelsesadgangen i husleieloven

I hvilken grad kommer henholdsvis husleieloven §§ 9-3, 9-5, bokstavene a og b, samt § 11-4 til anvendelse i oppsigelsesforhold og i hvilken grad speiler bruken reelle behov? Dette vil vi se nærmere på i dette kapitlet, hvor vi både vil forfølge saker som er varslet inn for Leieboerforeningen de siste knappe to og et halvt årene samt et utvalg saker behandlet av Husleietvistutvalget. Her vil vi se nærmere på de avveininger som gjøres, der oppsigelser etter de aktuelle bestemmelsene kommer til anvendelse.

Datagrunnlaget har imidlertid visse begrensninger, jamfør diskusjonen i kapittel 2. Således eksisterer det ikke noen samlet oversikt over omfang og bruk av verken kontrakter eller oppsigelse etter de aktuelle bestemmelsene. Dette innebærer at vi blir avhengig av å se på omfang og anvendelse innenfor nettopp ulike segmenter av leiemarkedet, her saker hvor Leieboerforeningen er spurt til råds, i tillegg til utvalgte saker der det har kommet til avgjørelse i Husleietvistutvalget.

Først vil vi imidlertid kort se på selve prosessen rundt avslutning av et leieforhold. Dette vil være viktig som et utgangspunkt for å forstå hvilke handlingsalternativer som foreligger for både hos utleier og leietaker.

### 5.1 Prosessen ved en oppsigelse av et leieforhold

Som vi så i kapittel 1 regulerer husleieloven § 9-3 adgangen til å inngå tidsbestemt leieavtale og § 9-5 adgangen til oppsigelse av en

tidsubestemt avtale. Om det kommer til en avslutning av et leieforhold i henhold til sistnevnte bestemmelse og av tidsbestemte leieavtaler før avtalens opphørsdato, trer også husleieloven § 9-7 inn og eventuelt § 9-8, om leietaker protesterer på oppsigelsen. I sum regulerer disse bestemmelsene det prosessuelle ved en oppsigelse av et gitt leieforhold. Med dette kan vi snakke om fire faser i en oppsigelsesprosess etter § 9-5, knyttet til to spørsmål:

- (1) Er oppsigelsen saklig?
- (2) Er oppsigelsen urimelig?

Resultatet av denne prosessen er ikke gitt på forhånd, selv om retten etter § 9-5, bokstavene a og b, ser tilsynelatende klar ut. Den uklarhet dette innebærer for en del utleiere skal vi komme tilbake til nedenfor.

Dette gir fire faser i en oppsigelsesprosess av et leieforhold. Dette er felles enten det er en tidsbestemt leieavtale, som ønskes sagt opp før tiden, eller en tidsubestemt leieavtale.

- (1) Prosessen begynner med at utleier sender leietaker en oppsigelse etter §9-7. Denne må være:
  - Saklig begrunnet
  - Skriftlig
  - Gi informasjon om muligheten for å protestere og fristen for dette

I tillegg må det opplyses om konsekvensen av å ikke protestere innen fristen, hvilket innebærer at leietaker taper retten til å påberope seg at oppsigelsen er ugyldig. Utleier kan dermed begjære tvangsfravikelse.

Kun om disse kravene er innfridd, er oppsigelsen formelt riktig utført.

Fase (1) kan gi fire resultater:

- A. Oppsigelsen er formelt utført og leietaker protesterer.
- B. Oppsigelsen er ikke formelt utført og boforholdet fortsetter inntil det eventuelt foreligger en formelt riktig utført oppsigelse.
- C. Oppsigelsen er formelt utført og leietaker flytter.
- D. Oppsigelsen er ikke formelt utført, men leietaker flytter allikevel

Fase (2): Om formkravene under fase (1) er oppfylt, må leietaker protestere før fristen. Hvis leietaker ikke gjør dette, mister leietaker muligheten for å få vurdert om oppsigelsen er gyldig, det vil si saklig og rimelig.

Fase (2) kan derfor gi to resultater:

- A. Leietaker klager innenfor fristen.
- B. Leietaker klager ikke før fristen og oppsigelsen blir stående. Leietaker må flytte.

Fase (3): Om leietaker protesterer, må utleier bringe saken inn for retten. Dette må etter husleieloven § 9-8, første ledd, finne sted innen tre måneder etter at leierens frist har løpt ut. Hvis ikke, fortsetter leieforholdet som før.

Fase (3) kan derfor gi to resultater:

- A. Utleier bringer saken inn for retten innenfor fristen.
- B. Utleier bringer ikke saken inn for retten innenfor fristen og leieforholdet fortsetter som før.

Fase (4) Saken er brakt inn for retten som skal vurdere saklighet etter husleieloven § 9-5 og rimelighet etter husleieloven § 9-8.

Fase (4) kan derfor gi to resultater:

- A. Utleier får medhold i retten og oppsigelsen er gyldig. Leietaker tar denne avgjørelsen til etterretning og må flytte.
- B. Utleier får ikke medhold og oppsigelsen kjennes ugyldig. Leietaker kan bli boende.

I en oppsigelsessak som skissert her, kan altså saken i de tre første fasene enten kan gå videre mot en domsavsigelse eller løse seg i form av et alternativ (B). Det som kjennetegner alternativ (B) i disse fasene er en passivitet enten hos utleier eller hos leietaker. I fase (1) og (3) er det passivitet hos utleier som går i leietakers favør og resulterer i at leieforholdet fortsetter. I fase (2) er det passivitet hos leietaker, som går i utleiers favør. I fase (4) kommer det til en endelig avgjørelse.

En sak kan imidlertid også løses i minnelighet før endelig avgjørelsen tas i fase (4). Dette innebærer at leietaker og utleier kommer frem til en minnelig løsning for eksempel ved at utleier bistår leietaker med flytting, betaler flyttingen, betaler et enkeltbeløp eller annet. Ofte går slike løsninger ut på at leietaker får en lenger oppsigelsesfrist og dermed bedre tid til å finne et nytt sted å bo.

Et inntrykk hos vår informant i Huseiernes landsforbund, er at færre saker enn før avgjøres i retten. Dette kan ha sammenheng med endringer som kom i den nye husleieloven, som trådte i kraft fra år 2000. Tidligere var det leietaker som brakte en sak inn for rettsavgjørelse i etterkant av en oppsigelse. I den nye husleieloven ble prosessinitiativet imidlertid flyttet fra leietaker til utleier, i tillegg til at det ble lagt inn en ekstra fase i prosessen, ved at det ble gitt en protestadgang for leietaker som rettet seg mot utleier. Dette har sannsynligvis bidratt til å redusere antallet tvister om oppsigelse, som bringes inn for rettsapparatet.

Som vi vil se i de neste avsnittene vil sakene som reises etter § 9-5 kunne ha alle disse av i alt fem alternative utfallene, gitt at

alternativ A i fasene 1 til 3 alle innebærer at saken går videre på veien mot en domsavsigelse.

Før vi går inn og drøfter saksgangen konkret i forhold til de ulike fasene, vil vi i neste avsnitt ta for oss omfanget av saker etter de tre bestemmelsene i husleieloven, som er fokus i denne studien, og ikke minst utfallet slik det fremkommer i våre datakilder.

## 5.2 Anvendelse og utfall av tidsbegrensninger og oppsigelser av leieforhold etter husleieloven

I dette avsnittet vil vi se på omfang av saker etter §§ 9-3, 9-5, bokstavene a og b, og 11-4 i husleieloven, slik de danner grunnlag for henvendelse til Leieboerforeningen og Husleietvistutvalget, og hvordan bestemmelsene kommer til anvendelse. Verken Jussbuss, JURK, Jussformidlingen i Bergen eller Jushjelpe Midt-Norge, eller Forbrukerrådet, hadde noen konkrete tall å vise til når det gjaldt omfang. Deres inntrykk vil mer danne en ramme rundt de konkrete tallene fra Leieboerforeningen og Husleietvistutvalget.

### 5.2.1 Anvendelse av tidsbegrenset leieavtale etter § 9-3

Utgangspunktet for bestemmelsen er altså at tidsbestemte leieavtaler kan inngås for kortere tid enn tre år, med en minstetid på ett år, om det handler om en lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig og utleier bor i samme hus. Det vil si at kontrakter også kan inngås for kortere tid enn ett år for sokkelbolig og så videre, dersom utleier oppgir en saklig grunn for det. På samme måte kan den inngås for kortere tid enn tre år for øvrige boliger.

Mange potensielle utleiery er imidlertid usikre på hva som er mest egnet i gitte tilfeller, av tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler. Dette kommer blant annet frem hos vår informant i Forbrukerrådet, som gir uttrykk for at de får mange henvendelser om dette. Særlig er konsekvenser av de to avtaleformene for både utleier og leietaker et viktig tema, samt fallgruver for henholdsvis leietaker og utleier. Dette er også sentrale spørsmålene når Jussbuss og JURK får henvendelser angående § 9-3. De fleste



henvendelsene her handler imidlertid om leietakere som ønsker seg ut av tidsbestemte leieavtaler. Denne type henvendelser dominerer spørsmålene der § 9-3 er aktuell.

Ser vi på antall konkrete henvendelse med utgangspunkt i § 9-3 hos Leieboerforeningen, er disse imidlertid få. For årene 2014 og 2015 kom det fire henvendelser totalt, mens det frem til og med mai 2016 hadde kommet ytterligere to saker som går konkret på hvorvidt begrunnelser for kortere leietid og oppsigelser var reelle. I tillegg kommer også for Leieboerforeningen, et antall saker hvor leietakere ønsker seg ut av tidsbestemte og uoppsigelige leieforhold under denne bestemmelsen. Dette gir totalt 6 henvendelser over to år og fire måneder. Samtlige saker handler om oppsigelse av tidsbestemte leieavtaler, med den begrunnelse av husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som tilhører husstanden. Ikke alle her har mottatt en konkret oppsigelse, men det har vært spørsmål om de oppgitte begrunnelsene har medført gyldighet. I ett av disse tilfellene var denne begrunnelsen rimeligvis ikke å anse som reell. Utleier bebodde heller ikke en del av boligen. I et annet av disse tilfellene var tidsbegrensningen i leiekontrakten ugyldig. Men leietaker valgte allikevel å flytte ut.

I de øvrige fire tilfellene endte tre med at leietaker flyttet, mens den siste ennå er uavklart. I to av de seks tilfellene var tidsbegrensningen positivt gyldig.

Disse henvendelsene til Leieboerforeningen kommer i stor grad i det vi i avsnittet ovenfor har kalt fase 1, altså der leietaker får et varsel om oppsigelse fra utleier.

Om vi så hopper over fase 2 og 3 og ser på siste fase i prosessen, fase 4, er vi der uenighet rundt tidsbestemte avtaler knyttet opp mot § 9-3 i husleieloven, bringes til avgjørelse hos Husleietvistutvalget. Ser vi på de sakene som kommer frem til behandling her i perioden 2014 til mai 2016, finner vi i liten grad at de handler direkte om eiers egen bruk, eller noen som tilhører vedkommendes husstand. Det er i stedet uenigheter knyttet til oppgjøret etter opphør av en tidsbestemt leieavtale inngått etter §9-3, som tematiseres. Dette handler alt overveiende om skyldig husleie og i noen grad andre misligheter i leieforholdet som manglende renhold og hard bruk av boligen. Når utleier har brakt inn saker knyttet til opphør av en tidsbegrenset leieavtale etter §9-

3, er problemet generelt mer knyttet til mislighold av leieavtalen, enn om ikrafttredelse av bokstavene a og b.

En annen utbredt problemstilling i forbindelse med husleieloven § 9-3, er at en leietaker vil løses fra kontrakten før bindingstiden er gått ut. Dette er et vanlig grunnlag for henvendelser til blant annet Jussbuss og JURK.

### 5.2.2 Anvendelse av § 9-5, bokstav a

Husleieloven § 9-5, bokstav a, er den av bestemmelsene i denne undersøkelsen Leieboerforeningen i perioden fra og med 2014 til og med mai 2016 får flest henvendelser om, i alt 66 saker, hvorav 42 saker har et utfall vi har klart å identifisere, med stor grad av sannsynlighet. Blant disse synes 29 ikke å være reelle, i betydningen av at det synes overveiende sannsynlig, i mange tilfeller bevist, at utleier eller noen i dennes husstand ikke har flyttet inn i boligen, selv om dette var begrunnelsen for å avslutte den tidsubegrensede leieavtalen. I 13 tilfeller synes begrunnelsen å være sannsynliggjort og med det reell. I de resterende 24 sakene ble det aldri endelig bekreftet hvorvidt begrunnelsen medførte riktighet eller ikke. I flere av disse hadde imidlertid leietaker en klar oppfatning av at begrunnelsen ikke var reell, uten at dette har latt seg etterprøve.

Uansett vet vi at leietaker i minst 11 av de 24 tilfellene hvor vi ikke kjenner til om begrunnelsen var reell eller ikke, valgte å flytte med bakgrunn i den opprinnelige oppsigelsen, det vil si allerede i fase 1, uten å klage på saken. Av de resterende 14 sakene, gikk minst tre saker til forliksrådet, utover det har vi ikke hatt mulighet til å klarlegge hendelsesforløpet i de øvrige sakene.

Tabell 5.1: *Utfall i saker fremmet for Leieboerforeningen i årene 2014-mai 2016 etter Husleieloven §9-5, bokstav a.*

	Situasjonen	Antall saker
Saker med kjent utfall når det gjelder hvem som er ment å ta boligen i bruk	Påstand om eget bruk, eller noen i husstanden, ikke reell.	29
	Påstand om eget bruk, eller noen i husstanden, reell	13
Saker med ukjent utfall når det gjelder hvem som er ment å ta boligen i bruk	Leieboer velger å flytte i fase 1, etter oppsigelse, uavhengig av om den medfører en realitet eller ikke. (Fase 1)	6
	Leieboer velger å flytte i fase 1, etter oppsigelse, uavhengig av om den medfører en realitet eller ikke. (Fase 1). Formuriktig oppsigelse	5
	Utleier tar saken til forliksrådet	3
	Ukjent videre forløp	10
	Sum saker 2014-mai 2016	

Dette betyr at blant de sakene Leieboerforeningen får henvendelser om vedrørende § 9-5, bokstav a, og hvor vi har hatt mulighet til å sannsynliggjøre realiteten i begrunnelsen om at utleier selv eller noen i dennes husstand skal overta husværet, medfører denne begrunnelsen ikke riktighet i om lag tre av fire tilfeller.

Historiene som avslører utleierne er mange. I noen tilfeller er det helt usannsynlig at den aktuelle datter eller sønn skal flytte inn, og kontrollsjekk på bosatte personer på adressen bekrefter at vedkommende ikke er registrert bosatt der. I andre tilfeller handler det om en av flere hybler i en større leilighet, hvor eier er bosatt på en annen adresse, og der en kjenner til at andre enn eierens sønn eller datter har flyttet inn etter kort tid.

Hvorfor foretar utleiere slike utskiftninger av leietakere? Her kan grunnene være mange, men noe som utpeker seg er at flere av de intervjuede personene oppgir å ha hatt en uenighet med utleier om husleie, vedlikehold eller annet i forkant av oppsigelsen. Noen har opplevd at kritikk av vedlikehold, påpeking av skader og mangler etc. i utleienheten, og hvor leietaker har krevet dette utbedret, ganske umiddelbart har resultert i en oppsigelse. I ett tilfelle kom oppsigelsen som følge av at leietaker hadde holdt tilbake husleiebetaling som følge av en påpekt vedlikeholdssak.

Økonomiske motiver, med utsikter til høyere husleie med en ny leietaker, synes også relevante her. Ved ett tilfelle ble boligen leid ut igjen til et firma som formidlet boliger for asylsøkere før leietaker hadde levert nøkkelen. En annen opplevde at det, ble holdt visning i egen utleiebolig, mens vedkommende bodde der, men etter at vedkommende hadde fått en oppsigelse. I dette siste tilfellet forelå det en konflikt mellom utleier og leietaker om husleien. I et annet tilfelle fikk en leietaker en stor husleieøkning med fem dagers varsel. Leietakeren protesterte og viste til husleieloven. Kort tid etter kom oppsigelsen.

Et par av de som ble intervjuet viste også til at de hadde hatt rimelig leie ved leieforholdets oppstart, mot å pusse opp boligen. Dette kunne være utleieobjekter med lav standard. Når boligen, ifølge leietaker i disse tilfellene, var pusset opp, opplevde de at utleier ønsket å sette opp husleie. Dette resulterte i en konflikt, som endte med oppsigelse. Som en av informantene forteller:

Jeg følte meg tvunget til å flytte. Jeg hadde bodd der i flere år og pusset opp boligen. Da ville utleier ha høyere husleie. Det kunne jeg ikke betale. Jeg tilbød å betale mer, men klarte ikke så mye som de krevde. Jeg valgte å flytte.

En tid etter er boligen leid ut til andre.

En annen forteller at de etter flere tiår i samme bolig, fikk en oppsigelse, med begrunnelse at et av barna skulle bo der. Leietaker hadde ifølge seg selv imidlertid en gunstig leieavtale og boligen lå i et område med høyt prisnivå. Utleier eier dessuten flere boliger i samme bygård, hvorav leietakere i flere av disse var sagt opp.

På den andre siden fremkommer det også situasjoner der leietakere opplever begrunnelsene som reelle, og der utleier er behjelpelig i en flyttefase. Som en av våre informanter forteller:

Datteren til utleier skulle ha boligen og da det ble en ny bolig ledig i samme nabolag løste det seg i grunnen greit. Utleier dekket flyttingen og betalte vaskingen av leiligheten.

I et annet av tilfellene vi her klassifiserer som reelle er boligen solgt, hvilket strengt tatt da mer er en sak etter husleieloven § 9-5, bokstav d, som er en annen saklig grunn for oppsigelse.

En av sakene ble også prøvd i Husleietvistutvalget, men der leietaker tapte.

### 5.2.3 Forhold som vektlegges ved Husleietvistutvalgets vurderinger i saker etter husleieloven § 9-5, bokstav a

Av det antall saker der oppsigelse av et leieforhold etter husleieloven § 9-5, bokstav a, kommer til anvendelse, er det rimelig å anta at kun et mindre antall kommer opp til avgjørelse i Husleietvistutvalget eller forlikrådet i fylker uten husleietvistutvalg. Dette kan ha sammenheng med mange forhold. En viktig begrunnelse kan være at leietaker, som vi har sett, i svært mange tilfeller velger å flytte etter at de har fått oppsigelse. De velger ikke å forfølge saken videre.

Gitt at det er utleier som må bringe en oppsigelsessak inn for Husleietvistutvalget, er det også rimelig å anta at utleier først gjør dette når vedkommende selv opplever å ha vektige argumenter for sin sak. Det vil si at utleier med rimelighet mener selv å kunne dokumentere sitt behov for å overta boligen til egen bruk, eller for noen i dennes husstand. Allikevel skal det gjøres en skjønnsmessig vurdering av utleiers behov opp mot leietakers, slik det fremgår av husleieloven § 9-8 om tilsidesettelse av oppsigelse.

For å se nærmere på den skjønnsmessige utøvelsen Husleietvistutvalget fremviser i saker fremmet med utgangspunkt i husleieloven § 9-5, bokstav a, har vi trukket ut 10 tilfeldige saker behandlet i tidsrommet 2009 til 2015.<sup>18</sup> Av disse sakene ble oppsigelsene vurdert å være saklige i 6 av 10 tilfeller. Gitt at det er utleier som bringer saken inn for Husleietvistutvalget er det interessant at utleier i så mange som fire av ti tilfeldig utvalgte saker, får en kjennelse mot seg.

Det er imidlertid store individuelle variasjoner i sakene, både hva angår leieobjekt, begrunnelse for egen bruk hos utleier og ikke minst leietakers situasjon.

Ser vi først på de sakene der utleier ikke fikk medhold, kjennetegnes de i stor grad av at utleiers egenbruk vurderes for perifer i forhold til leietakers situasjon. I et tilfelle var det for å tilgodese en voksen sønn, at utleier vil si opp sin leietaker, i et annet tilfelle var det for å bistå en voksen datter som for lengst hadde flyttet hjemmefra, men som kom tilbake etter utenlandsopphold. I begge tilfellene ble utleiers voksne barn ansett kapable til å finne frem til en annen boløsning, uten at foreldrene måtte bryte kontrakter de hadde inngått med respektive leietakere av den grunn.

I de to øvrige sakene synes egen bruk å være noe diffus i utgangspunktet. Eierne bor på andre adresser og det fremstår som lite hensiktsmessig og derfor noe usannsynlig at det skal foreligge et reelt ønske om å overta utleieboligen til egen bruk. I et tilfelle leide utleier også ut flere boliger, noe som også svekket troverdigheten om at akkurat den aktuelle skulle benyttes av henne selv.

---

<sup>18</sup> Fremgangsmåten ved uttrekning er redegjort for i kapittel 2.

I de fleste tilfellene oppfattes imidlertid oppsigelsen å være saklig, etter § 9-5, bokstav a. Det handler om utleiery som dels etter å ha leid ut boligen en periode, synes å ha et legitimt argument for å ta den tilbake til eget, eller nære slektnings, bruk. Samtidig vurderes leietakers situasjon opp mot leiemarkedet i området og behovet for å fortsette å bo i akkurat den aktuelle boligen. I et par tilfeller tillegges det vekt at leietaker har fått varsel i god tid, men allikevel valgt å ikke foreta seg noe for å komme over i en annen bolig. Tilgangen på tilsvarende leieobjekter i boområdet tillegges også vekt. Er det et tilbud av utleieboliger i nærområdet, blir det i seg selv hentet frem som et argument for at utleier må få frigjort utleieboligen, fremfor leietakers rett til å bli boende i akkurat den aktuelle boligen.

I noen tilfeller er det også andre sider ved leieforholdet som i tillegg, sekundært, kunne representert en saklig grunn til oppsigelse av et leieforhold. I de tilfellene vi har sett på her handler dette blant annet om leietakers oppførsel, manglende renhold, husdyrhold langt utover det som er avtalt og uregelmessigheter i husleiebetalingen.

Tabell 5.2. oppsummerer denne diskusjonen, med å kategorisere utfallet og hovedgrunn for vedtak, i de ti utvalgte sakene, behandlet av Husleietvistutvalget i perioden 2009 til 2015.

Tabell 5.2: *Utfall og bovedgrunn for vedtak i 10 tilfeldig utvalgte saker vedrørende husleieloven § 9-5, bokstav a, behandlet av Husleietvistutvalget i perioden 2009-2015.*

Begrunnelse	Gyldig oppsigelse i henhold til § 9-5, bokstav a	Ikke gyldig oppsigelse i henhold til § 9-5, bokstav a
Vedkommende som skal flytte inn, er ikke en naturlig del av husstanden		1
Flere oppsigelsesgrunner føyes til etter hvert i prosessen		1
Utleier viser til fremtidig bruk		1
Leietakers behov veier tyngst		1
Saklig begrunnelse, utleiers egen bruk	4	
Svigerforeldres bruk	1	
Leietaker har ikke protestert i tide	1	
Sum	6	4

I tvilstilfeller, der det legges vekt på leietakers muligheter til å finne en annen bolig, handler det ikke nødvendigvis om å finne en tilsvarende bolig. I et par av disse sakene har den aktuelle leieboligen en standard som ikke så lett kan erstattes til en tilsvarende husleie. Dette velger ikke Husleietvistutvalget å legge nevneverdig vekt på. Det handler om å finne en erstatningsbolig som er god nok, gitt leietakerens behovssituasjon. I et tilfelle ble det således ikke tillagt vekt at boligstandarden ved utflytting måtte bli vesentlig lavere, så lenge den var god nok i forhold til husstandens behov.



I sum viser dette at det skal foreligge en klar plan for utleiers egen bruk av boligen, for at en oppsigelse etter husleieloven § 9-5, bokstav a skal kjennes gyldig. I tillegg er det grenser for hvem som kan sies å tilhøre eiers husstand. Voksne barn, som for lengst har forlatt husstanden, ses ikke som en naturlig del av husstanden.

Oppsigelsen må imidlertid også være rimelig i sine konsekvenser for leietaker. Lett tilgang til andre leieboliger i nærområdet, kombinert med et legitimt behov for husrommet fra utleiers side, vil kunne tale for å vurdere oppsigelsen gyldig, gitt at andre forutsetninger er tilstede. Passive leietakere, som selv etter at utleier har varslet at de ønsker å ta tilbake boligen til eget bruk, ikke foretar seg noe for å finne en ny bolig, synes også å ha bevisbyrden på sin side, når de skal argumentere for vanskene med å finne en ny bolig. Det forventes at de i det minste har prøvd. Husstandens tilknytning til stedet tillegges også vekt. Særlig barns situasjon i forhold til skoler og nærmiljø er et viktig hensyn.

Med bakgrunn i analysen av de ti oppsigelsessakene etter husleieloven § 9-5, bokstav a, som har vært fremmet for Husleietvistutvalget og som vi har gått igjennom i denne studien, kan det med dette synes som at et flertall er tuftet på realiteter. Et mindretall, fire av ti, synes blant annet å strekke grensene for langt i forhold til det Husleietvistutvalget opplever at hører inn under lovens ord om å høre til husstanden eller baserer seg på for utydelige planer for eget bruk. Hvorvidt dette faktisk skjuler andre intensjoner, som å leie ut til andre til en høyere leie, fremgår ikke av sakene slik vi har fått de fremlagt.

#### 5.2.4 Anvendelse av § 9-5, bokstav b

I henhold til husleieloven § 9-5, bokstav b, kan en tidsubestemt leieavtale sies opp av utleieren dersom riving eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes. I perioden 2014 og til enden av mai 2016 fikk Leieboerforeningen 31 henvendelser på denne bestemmelsen, knyttet til oppsigelse. Av disse har vi identifisert med rimelig stor grad av sikkerhet utfallet i 22 saker. Blant disse synes 6 saker å være åpenbart ikke reelle. Herunder er to situasjoner der det har vært en uenighet mellom leietaker og utleier om husleien. I ytterligere to situasjoner er det leietaker som påpeker en feil eller mangel ved boligen og som får en oppsigelse i etterkant av dette. Denne oppsigelsen er da begrunnet med at

boligen skal utbedres, selv om det ikke synes åpenbart at boligen må frigjøres for å få gjort den aktuelle utbedringen. I ytterligere tre tilfeller mangler boligen ferdigattest eller den er i en slik stand at det kommer pålegg om utbedring, men der leietaker etter utflytting ikke har sett at det gjøres noen arbeider. Disse boligene er slik leietaker etter utflytting oppfatter det, ikke leid ut på nytt.

Noen boliger selges og saken er mer relevant etter husleieloven § 9-5, bokstav d, enn bokstav b.

Uansett velger mange leietakere også i etterkant av oppsigelser mottatt i henhold til husleieloven § 9-5, bokstav b, å flytte og forfølger saken i liten grad. Det vil si at i forhold til vårt prosessperspektiv i avsnitt 5.1, løser de fleste sakene seg allerede i fase 1. Kun to av leietakerne i de sakene vi kjenner prosessen på, har klaget på oppsigelsen. Ytterligere en ønsket å klage, men hadde oversett klagefristen.

I 5 tilfeller synes begrunnelsen å være sannsynliggjort og med det reell.

I forhold til saker meldt til Leieboerforeningen etter § 9-5, bokstav b, er den videre prosess ukjent i 9 av de 31 sakene vi her har undersøkt.

Tabell 5.3: *Utfall i saker vedrørende oppsigelse, fremmet for Leieboerforeningen i årene 2014-mai 2016 etter Husleieloven § 9-5, bokstav b.*

	Saker med kjent utfall		Saker med ukjent utfall
	Ikke reelle, lovens vilkår ikke oppfylt	Reelle, lovens vilkår oppfylt	
Boligen manglet ferdigtiltelse eller er pålagt istandsetting grunnet mangel på vann etc.	3		
Oppsigelse som følge av at leietaker påpeker mangler ved boligen	2		
Boligen solgt eller reell etter bokstav d	3		
Utleier sendte oppsigelse, men fulgte ikke opp	2		
Ikke reelle av andre grunner	6		
Sum	16	5	9
Sum	30 (1)		

(1) En sak bortfalt grunnet dødsfall.

### 5.2.5 Forhold som vektlegges ved Husleietvistutvalgets vurderinger i saker etter husleieloven § 9-5, bokstav b

Husleietvistutvalget kan synes å ha færre saker oppe til behandling etter husleieloven § 9-5, bokstav b, enn § 9-5, bokstav a. Ved gjennomgang av oppsigelsessaker fremmet for Husleietvistutvalget de siste årene har vi derfor valgt å se nærmere på fire. Spørsmålet er også her hvordan hensyn veies i den rettslige prøvingen av bestemmelsen, og med det, hvordan er status og grenseflaten mellom legitim bruk av bestemmelsen og illegitim. Sakene vi har funnet frem til er tilfeldig trukket fra perioden 2011 til 2013. Av de fire sakene er oppsigelsene vurdert å være saklige i to tilfeller. I den andre halvdel hadde utleierne en for svak sak, når det kom til å konkretisere planene om rehabilitering eller riving av boligen, til at Husleietvistutvalget fant at dette kunne gi grunnlag for å si opp en ellers gyldig leieavtale.

Om vi igjen ser først på de sakene der utleier ikke fikk medhold, kjennetegnes de i stor grad av at utleiers planer for renovering er for upresise, er av for begrenset omfang og virker lite gjennomtenkte. I et av de to tilfellene kom dessuten oppsigelsen med denne begrunnelse kort tid etter at leieforholdet var kommet i stand, og i etterkant av en konflikt. I det andre tilfellet var tiltakene så vidt begrenset at Husleietvistutvalget ikke kunne se at de forutsatte husrommet frigjort.

Dette summeres opp i tabell 5.4, som viser utfall og hovedgrunn for vedtak i de utvalgte fire sakene vedrørende husleieloven § 9-5, bokstav b, som ble behandlet av Husleietvistutvalget fra 2011 til 2013.

Tabell 5.4: *Utfall og hovedgrunn for vedtak i fire utvalgte saker vedrørende husleieloven § 9-5, bokstav b, behandlet av Husleietvistutvalget i perioden 2011-2013.*

Begrunnelse	Saklig oppsigelse i henhold til § 9-5, bokstav b	Ikke saklig oppsigelse i henhold til § 9-5, bokstav b
Rehabiliteringstiltakene ikke omfattende nok		1
Rehabiliteringstiltakene for lite planlagte		1
Boligen lider av omfattende skader, knyttet til sopp og mugg etc. Boligen må frigjøres	2	
Sum	2	2

Ser vi på argumentasjon i de to sakene reist etter husleieloven § 9-5, bokstav b, hvor utleier gis medhold i at oppsigelsen er gyldig, fremkommer det at Husleietvistutvalget etter en rimelighetsvurdering finner at skadene er så omfattende at det er hevet over tvil at tiltakene som må settes i verk. I disse situasjonene forlanges det ikke en fullstendig oversikt over skadenes omfang. Det oppleves også som vanskelig å fremskaffe, uten først å sette i gang utbedringsarbeidet.

I begge tilfellene har leietaker i tillegg motsatt seg, eller i det minste vanskeliggjort, en tilstrekkelig kartlegging av skadeomfang i sin utleiebolig. Dette har ikke bidratt til å fremme deres sak, slik sakene skjønnes i Husleietvistutvalget. Snarere lempes det i disse tilfellene på dokumentasjonskravet knyttet til skadeomfang, fra utleiers side.

Selv om utvalget saker her er svært begrenset, kan disse observasjonene kanskje indikere at skal utleier si opp en leietaker med utgangspunkt i § 9-5, bokstav b, må det foreligge et reelt

behov for rehabilitering av boligen. Er behovet stort nok, tas det høyde for at skadeomfang og rehabiliteringstiltak ikke behøver å konkretiseres. Begrensede utbedringer og utbedringer som synes for svakt fundert, avvises.

En slik avgrensning i forhold til § 9-5, bokstav b, synes også å være i samsvar med plan- og bygningsloven § 20-1, bokstav g, hvor det vises til at ombygging som medfører fravikelse» regnes som et tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene, jmfør plan- og bygningsloven §20-2, første ledd. Dette betyr med andre ord at skal en ombygging være så omfattende at den medfører fravikelse, må den byggesakmeldes.

### 5.2.6 Anvendelse av § 11-4

Husleieloven § 11-4 om utleie av egen bolig er i liten grad grunnlag for henvendelser til Forbrukerrådet, Jussbuss, JURK, Jushjelpa Midt-Norge eller Leieboerforeningen. Således mottok sistnevnte kun 6 henvendelser om denne bestemmelsen i perioden 2014 til og med mai 2016, knyttet til oppsigelse. Det er imidlertid interessant at av disse seks henvendelsene, representerte tre av en usaklig bruk av bestemmelsen. I ett av disse tilfellene hadde leietiden overgått tidsbegrensningen, mens det i et annet tilfelle ikke var eier selv som flyttet inn i boligen etter at leietaker hadde fått oppsigelse. En tredje leietaker fikk også oppsigelse midt i sitt treårige leieforhold, uten at det ble gitt noen begrunnelse for dette. I forkant hadde hun fått beskjed om at hun bare kunne bli boende i boligen i kontraktstiden. Oppsigelsen kom derfor overraskende. Her vet vi imidlertid ikke utfallet i saken.

Slik vi har trukket saker fra Husleietvistutvalgets arkiv, har vi i liten grad lykkes i å finne frem til saker der husleieloven §11-4 direkte kommer til anvendelse. Leietaker har da også et svakere rettsvern etter denne bestemmelsen, gitt at husleielovens kapittel 9 i hovedsak ikke kommer til anvendelse.

Av de to sakene vi fant frem, bygger imidlertid Husleietvistutvalgets avgjørelse på et meget relevant prinsipp i vår sammenheng, i forhold til når § 11-4 kommer til anvendelse. Saken gjaldt en kontrakt inngått for inntil fem år, grunnet samboerskap. Husleietvistutvalget fant imidlertid at samboerskap ikke kunne anses som midlertidig og utleiers oppsigelse med henvisning til

§ 11-4 fikk ikke medhold, under henvisning til at samboerskap ikke ble ansett som midlertidig. I denne aktuelle saken ble det også tillagt vekt at leietaker hadde barn som hadde etablert seg på skole.

I den første oppsigelsen leietaker fikk i saken het det dessuten at «utleier eller en i hans husstand skulle benytte boligen». Dette er i samsvar med ordlyden i husleieloven § 9-3 første ledd, bokstav a. Husleietvistutvalget fant imidlertid at i en konkret oppsigelse, fremstår dette som en generell formulering som ikke er tilpasset situasjonen. Husleietvistutvalget viste til at loven ikke er utformet slik at de to oppsigelsesgrunnene skal kunne benyttes samtidig. Dette var grunnlaget for at Husleietvistutvalget ikke anså utleiers begrunnelse som tilstrekkelig konkretisert, med den konsekvens at oppsigelsen ikke tilfredsstilte formkravene. Dette representerer en viktig prinsipiell grenseoppgang i forhold til hvor langt det kan forventes at utleier skal konkretisere saksforholdet i en oppsigelse, der det handler om egen bruk eller til bruk for noen i vedkommendes husstand.

I den andre saken vi har funnet frem til i Husleietvistutvalgets arkiv, hvor § 11-4 hadde aktualitet, handlet det også om et samboerskap som løste seg opp. Her hadde partene imidlertid kommet til enighet om en avslutning av leieforholdet, men der leietaker allikevel ikke flyttet. Spørsmålet om hvorvidt samboerskap er legitim grunn eller ikke for bruk av § 11-4 kom derfor ikke opp prinsipielt i saken. Utleiers oppsigelse ble for øvrig funnet saklig i saken.

I øvrige saker der husleieloven § 11-4 utgjør det rettslige grunnlaget for kontrakter som kommer til vurdering i Husleietvistutvalget, handlet sakene mer om uenighet om husleie, ofte i kombinasjon med manglende renhold og skader på boligen. I flere av disse gis utleier medhold. Utleier fikk imidlertid ikke medhold i to saker som omhandlet henholdsvis manglende vedlikehold av hage, og kostnader i den sammenheng og deling av regning for veggdyrssanering. I samtlige saker som ble behandlet av Husleietvistutvalget etter § 11-4, var imidlertid boligen fraflyttet på det tidspunkt de kom inn i saken.

### 5.3 Oppsigelsesprosesser som aldri prøves med hensyn til saklighet

Erfaringen etter å ha gått gjennom sakene som kategoriseres som kjente hva gjelder saksutfall i avsnittet ovenfor, samt erfaringer meddelt oss fra de frivillige juridiske rådgivningstjenestene, Leieboerforeningen og Forbrukerrådet, er at det er de færreste sakene reist med bakgrunn i husleieloven §§ 9-3, 9-5, bokstavene a og b, samt 11-4, hvor sakligheten og realiteten bak det som brukes som begrunnelse for oppsigelse av en leiekontrakt, faktisk blir prøvd og realitetsvurdert. I de aller fleste av de sakene vi er blitt kjent med, velger leietaker å flytte i etterkant av å ha mottatt en oppsigelse av leieforholdet. Dette gjelder enten oppsigelsen er formuriktig eller ikke.

I forhold til de tre kravene til oppsigelsen, saklighet, skriftlighet og at det opplyses om klageadgang, fremkommer det at den vanligste mangelen ved oppsigelsene er at de ikke er saklig begrunnet. Ofte fremkommer begrunnelsen om eget bruk eller noen i husstanden, som begrunnelse, først etter forespørsel. Som en leietaker forteller, som selv ble sagt opp med begrunnelse hentet fra husleieloven § 9-5, bokstav a:

Vi fikk bare en melding fra utleiefirmaet at vi måtte flytte ut, at kontrakten var sagt opp. Vi tok da kontakt med utleieren og sa at han måtte bevise de faktiske forholdene. Det svarte han at det måtte han ikke. Når vi klagde, trakk utleieren saken.

Svært mange av dem vi har opplysninger om, velger på dette stadiet av prosessen å flytte og starter leteprosessen etter en ny bolig.

Skriftlighet som kriterium er litt mer krevende å vurdere. Noen får oppsigelsen muntlig først, og deretter skriftlig, ofte på forespørsel om skriftlighet. Som en leietaker som opplevde å bli sagt opp etter § 9-5, bokstav a, forteller:

Jeg ble oppringt sent på kvelden, klokken var 22:30. Det var utleier. Han fortalte at han ville ha tilbake leiligheten, at sønnen hans skulle ha den. Jeg svarte at jeg ville ha det skriftlig. Det sto i kontrakten.



Andre får oppsigelsen på mail. Noen opplever dette ikke som skriftlig, men dette kan rettslig sett være uklart. Mail som skriftlig dokument har den fordelen at utleier kan dokumentere at han eller hun har sendt oppsigelsen, i motsetning til et brev i vanlig post. Om sms skal regnes som skriftlig i denne sammenhengen kan også drøftes, men få oppgir å ha fått oppsigelsen på sms.

Oppsigelsene varierer også i hvilken grad de inneholder opplysninger om klageadgang. Mange opplever at de skriftlige oppsigelser er svært kortfattede av typen: ”Dere må flytte ut fra og med...” eller ” Dere sies opp med virkning fra...”. Dette følges i mange tilfeller ikke opp med en henvisning til klageadgangen etter husleieloven.

Uansett informeres det blant annet i veiledningen til leiekontrakten for bolig, utarbeidet av Huseierens landsforbund om hvilke formkrav som stilles til en oppsigelse og at den kan påklages.<sup>19</sup>

Uavhengig av om det eksisterer en klageadgang eller ikke, synes det klart at de aller fleste av de leietakerne vi har fulgt opp i denne studien i liten grad velger å benytte seg av den. I stedet ønsker mange å flytte når først utleier setter i gang en oppsigelsesprosess, uavhengig av om den er i henhold til husleielovens intensjoner eller ikke. Flere gir klart uttrykk for at det var ubehagelig å motta oppsigelse. En leietaker som opplevde å få en oppsigelse av leieforholdet, med utgangspunkt i husleieloven § 9-5, bokstav a, forteller:

Oppsigelsen var ugyldig, så utleieren frafalt datoen, men truet med utkastelse. Det var mye stress. Jeg valgte å flytte. Jeg opplevde ingen empati fra utleierens side, og orket til slutt ikke å bo i samme hus som henne.

En annen i en tilsvarende situasjon forteller:

Jeg hadde bodd der i mange år og pusset opp boligen. Så ville utleier sette opp husleien. Jeg hadde ikke mulighet til å betale det hun forlangte. Da fikk jeg mail om å flytte innen tre måneder. Jeg fortalte henne om

---

<sup>19</sup> Veiledning til Leiekontrakt for bolig, Huseiernes landsforbund, punkt 16.

mine rettigheter og at jeg var arbeidsledig, men det ble så ubehagelig, så jeg valgte å flytte.

En annen opplevde situasjonen som nesten truende:

Utkastelse ble brukt som trussel for å få mer penger. Hun (utleier) ønsket å sette opp husleien. Det var betale eller forsvinne.

Det er også i fase 1, rett etter at oppsigelsen kommer, at personer som regel tar kontakt med Leieboerforeningen eller oppsøker Jussbuss, JURK eller andre. Etter denne innledende kontakten mister i mange tilfeller Leieboerforeningen eller de frivillige juridiske rådgivningsinstansene, kontakten med leietakerne. Vår studie viser at dette har sammenheng med at mange opplever situasjonen som så vidt vanskelig, at de velger å flytte. Å bestride begrunnelsen om at særlig eieren selv eller noen i dennes husstand skal overta boligen, § 9-5, bokstav a, synes for krevende å tilbakevise. Det blir ord mot ord. Kun i ett tilfelle har en av våre informanter innenfor en av de aktuelle juridiske rådgivningstjenestene opplevd at en leietaker oppgir å ha fulgt opp en oppsigelse med denne begrunnelse fra utleier, ved å ringe utleierens datter for å spørre om det stemte at hun skulle overta leiligheten. I det aktuelle tilfellet stilte da for øvrig datteren seg helt uforstående til påstanden og leietaker fikk bekreftet at utleierens begrunnelse ikke var reell.

De aller færreste klager med andre ord på oppsigelsen innenfor tidsfristen på en måned. Av de få som gjør det, ser vi også at noen utleiere frafaller saken og leieforholdet fortsetter som før. Dette innebærer at kravet om saklighet i forhold til argumentet om at utleier selv, eller noen i dennes husstand skal overta boligen, i relativt få saker prøves rettslig.

## 5.4 Flytting fremfor rettslig prøving

Hvorfor velger så mange å flytte uten å prøve om oppsigelsen er gyldig etter husleielovens regler? Som vi allerede har sett, opplever mange et press fra utleierens side for å flytte. Som oppsigelsesgrunn synes også en påstand om eiers egenbruk eller bruk av noen som tilhører husstanden, komplisert for en leietaker å argumentere mot og ikke minst, å etterprøve i praksis. Det

eksisterer heller intet krav om skriftlig dokumentasjon på dette fra utleiers side ved en oppsigelse, ei heller krav om at utleier skal oppgi hvem som skal inn i boligen. Skal utleier ha mulighet til å argumentere mot en oppsigelse her, må vedkommende ha mulighet til å gjennomskue at utleier feilaktig fører dette opp som grunn.

Hvilke alternativer har så en leietaker i denne situasjonen? Skal vi tro våre informanter blant leietakere som selv har vært i denne situasjonen, er det eneste og mest attraktive alternativet å flytte. Å skulle kjøre en sak på dette, for å få prøvd sin rett, oppleves av mange som en altfor stor og lang prosess. Dessuten, å holde fast på en bolig ved å tviste med huseier, synes for mange av våre informanter blant leietakerne som en helt uutholdelig situasjon.

Mange leietakere går ut i fra at utleierne i utgangspunktet har retten på sin side. Dette er inntrykket vår informant i Forbrukerrådet også sitter igjen med, etter kontakt med mange leietakere som har opplevd oppsigelser rundt de aktuelle bestemmelsene vi ser på her. Det er da også interessant at det ifølge samme informant er svært få av de som henvender seg til Forbrukerrådet med utgangspunkt i disse bestemmelsene, som reiser spørsmålet om utleiers faktiske rett til å si opp med denne begrunnelse. Dette er interessant og kan være et uttrykk for at det oppleves som en rettighet utleier har, skjønt det kan også kontraktfestes at så ikke skal gjelde.

Et annet spørsmål her er, gitt at det stilles spørsmålstegn ved om det er reelt at et familiemedlem skal flytte inn. Hvor lenge må eventuelt familiemedlemmet bo i boligen etter at den opprinnelige leietakeren er sagt opp, for at det med rimelighet skal sies å være en realitet til grunn for oppsigelsen etter reglene i §§ 9-3 og 9-5, bokstav a?

Dette kan være en variant av hva som kan kalles et *victimless crime*, der det foreligger en vanlig oppsigelse, en leietaker må flytte, som da riktignok blir skadelidende i saken, men der det hele skjer innenfor rammene av regelverket og har preg av å ha foregått på reglementær måte. Det foreligger ingen regelbrudd, selv om innflyttingen synes som proforma. Kravet om konkretisering foreligger ikke før saken rettsliggjøres.

## 5.5 Dokumentasjonsplikt og rettsliggjøring

Her er vi ved en av de mest spennende dilemmaene i prosessene rundt bruk av §§ 9-3 og 9-5, bokstavene a og b, i oppsigelsessaker. Så lenge kravet om konkretisering i forhold til utleier, først dukker opp ved rettsliggjøring, eksisterer det ikke noe dokumentasjonskrav i det vi i dette kapitlet har kalt oppsigelsesprosessens fase 1 og 2. Det er først når saken kommer til forliksrådet *eller* Husleietvistutvalget, at utleier må føre bevis for sin sak. Det vil si at utleier kan anføre som et saklig argument at han eller hun skal benytte boligen selv eller noen i vedkommendes husstand i fase 1 og 2, uten at det er krav om at dette konkretiseres. Dette svekker leietakers muligheter til å realitetsvurdere oppsigelsen. Mange vil da som vi har sett, velge minste motstands vei, å flytte.

Utleier på sin side, løper ingen risiko ved å si opp en leietaker etter særlig husleieloven § 9-5, bokstav a, gitt at det er utleier selv som velger om han eller hun i fase 3 skal bringe saken inn for forliksrådet eller Husleietvistutvalget. Risikoen for å bli avslørt i en mindre etterrettelig påstand om egen bruk, eller bruk av noen i dennes husstand i fase 1, er nesten ikke eksisterende gitt at det ikke eksisterer noe krav om nærmere presisering. Uansett har påstanden om egen bruk få konsekvenser for utleier på dette stadiet.

Ved bruk av husleieloven § 9-5, bokstav b, er bevisbyrden en noe annen, og utleier forventer å ha konkrete planer om rehabilitering eller riving. Dette fremkommer også i plan- og bygningsloven § 20-1, bokstav g, der tiltak som medfører fravikelse er søknadspliktige. Oppsigelse etter husleieloven § 9-5, bokstav b, lar seg med dette lettere etterprøve av en leietaker, da vedkommende kan etterspørre dokumentasjon. Her er det i henhold til lovens forarbeider et vilkår om at utleier har fått igangsettelsestillatelse av plan- og bygningsmyndighetene i kommunene. Først når en slik tillatelse foreligger, kan utleier sende oppsigelse med begrunnelse riving eller ombygging. Utleier har imidlertid ingen plikt til å legge frem denne dokumentasjonen for leietaker og kan avstå fra det.

Den sårbare part i fase 1 synes derfor i alt overveiende grad, å være leietaker. Det eneste utleier risikerer er å skape en anstrengt tone med sin leietaker om denne klager, men gitt utsikter til eksempelvis å få langt høyere husleie med en ny leietaker, synes dette kanskje

som en risiko noen utleiery er villige til å ta. Erfaringen viser uansett at de fleste leietakere velger å flytte, når utleier først har satt en slik prosess i gang.

## 5.6 Avsluttende om konsekvenser av husleielovens prosesslogikk

Gitt det vern husleieloven gir leietakere, i alle fall innenfor kontraktsperioden på tidsbestemte leieavtaler, åpnes det ikke for at leietakere kan sies opp av rene økonomisk hensyn, ved at utleier ønsker å ta mer i husleie av noen andre. Dette anses ikke som et legitimt hensyn.

En mulighet utleier da har, er å omgå dette ved å henvise til §§ 9-3 og 9-5, bokstavene a og b. Som vi har sett i dette kapitlet kan utleier gjøre dette relativt risikofritt, da det ved en oppsigelse av leietaker ikke stilles krav til dokumentasjon. Dette inntreer først når sakene rettsliggjøres, hvilket hviler på utleier i fase 3 av oppsigelsesprosessen. Den refererte avgjørelsen i Husleietvistutvalget tilknyttet § 11-4, viste imidlertid at det ikke anses tilstrekkelig å bare referere lovens ord, og vise til at huseier *eller* noen i vedkommendes husstand skal ha boligen.

Sammenholder vi husleielovens prosesslogikk i oppsigelsessaker med funnene våre i studien av saker registrert av Leieboerforeningen i perioden 2014 til mai 2016, kan det kanskje tyde på at mange utleiery nettopp benytter seg av denne logikken for å si opp leietakere de av ulike grunner ønsker skal flytte. Grunnene kan være så mange, en brysom og krevende leietaker som klager, utsikter til høyere husleie med en annen leietaker. Prosessen frem mot fristilling av utleieboligen blir imidlertid den samme.

Erfaringen er at ikke bare velger svært mange leietakere å flytte allerede i fase 1, etter at oppsigelsen har kommet og uten å protestere til utleier, men mange leietakere mistenker også at argumentasjonen ikke medfører riktighet. Forfølger vi en del konkrete saker finner vi da også at argumentene ikke er reelle i eksempelvis tre av fire tilfeller med oppsigelser etter § 9-5, bokstav a, hvor det har kommet en henvendelse til Leieboerforeningen i perioden 2014 til og med mai 2016 og hvor vi med overveiende

sannsynlighet har lyktes i å etterspore hendelsesforløpet. Dette kan tyde på at henvisningen til eget bruk eller noen i egen husholdning, i alle fall i noen grad, anføres av mange utleiery, som argument, uten at det medfører riktighet.

Bruken av bestemmelsen i husleieloven § 9-5, bokstav b, benyttes ikke i samme grad urettmessig. Her handler det om riving og konkret rehabilitering av boligen av et omfang som gjør at leieforholdet må avsluttes. Her eksisterer det imidlertid et annet dokumentasjonskrav, som dog først inntreer ved rettsliggjøring, men som kan være lettere for leietaker å etterprøve og argumentere mot i fase 1. Så finner vi da også at realitetene i sakene vi har klart å forfølge i relasjon til denne bestemmelsen, også omfatter omfattende mangler ved boligen, i tillegg til de sakene der boligen i likhet med de ikke reelle sakene etter § 9-5, bokstav a, bare leies ut igjen etter kort tid. Men også i oppsigelser som føres etter § 9-5, bokstav b, oppnår utleier i mange tilfeller at leietaker flytter uten videre spørsmål.

Den kunnskapen om oppsigelsesprosessene av leieforhold vi har underbygget i dette kapitlet leder fort til en antakelse om store mørketall på området. Gitt den ulikevekt hva angår tilgang til fakta og krav om konkretisering som eksisterer i fase 1 og 2 i en oppsigelsesprosess, slik vi har definert det her, vil leietaker stå i en svært sårbar situasjon når en oppsigelse kommer. Mange vil trolig oppleve at det er få alternativer til bare å godta oppsigelsen og flytte. Uten at vi har noen form for dokumentasjon å vise til for dette, er det rimelig å anta at det er de færreste som søker juridisk veiledning i slike spørsmål. Bare en liten del av leietakerne er medlem av Leieboerforeningen, som vi i stor grad baserer våre analyser på, og våre informanter i Jussbuss, JURK, Jussformidlingen i Bergen og Jushjelpen Midt-Norge svarer alle at de har få henvendelser fra leietakere som går på disse aspektene ved husleielovens bestemmelser. For mange av de som tar kontakt med disse instansene er interessemotsetningene mer knyttet til leietakere som vil fristilles bindinger de har inngått i leiekontrakter og flytte før bindingstidens utløp, men dette blir en annen problemstilling, som vi ikke skal gå inn på her.

## 6 Avslutting av leieforhold – skjulte og åpne motiver

Når henholdsvis husleieloven §§ 9-3 og 9-5, bokstavene a og b benyttes som grunnlag for å avslutte et leieforhold, i hvilken grad har dette sin begrunnelse i at utleier eller noen i dennes husstand faktisk skal ta i bruk boligen selv, eller i hvilken grad finner riving og ombygging sted som forutsatt? Dette har vært et hovedtema gjennom hele denne studien, i tillegg til at vi har søkt å kartlegge i hvilket omfang disse bestemmelsene, samt husleieloven § 11-4, kommer til anvendelse. Med forbehold om dels manglende, dels vanskelig tilgjengelige datatilfang, er spørsmålet i denne oppsummeringen hvilken lærdom vi kan trekke ut av denne studien knyttet til bruken av disse bestemmelsene?

### 6.1 Bruk av bestemmelsene

Begrensningene i data, herunder det faktum at en stor andel av utleie finner sted innenfor den private delen av markedet, gjør at det er vanskelig å konkretisere bruken av bestemmelsene i husleieloven §§ 9-3, 9-5, bokstavene a og b, samt 11-4. Som vi imidlertid så med referanse til Leiemarkedsundersøkelsen i 2005, ble nær to av fem leieforhold inngått med «annen privatperson» og en av fem med privateide selskaper som hadde utleie som næring.

Kontraktsformer benyttet innenfor det private segmentet av markedet, hvor ikke-profesjonelle utleiere står for utleien, eksisterer det ingen datakilder for. Vi har imidlertid henvendt oss til tre større profesjonelle aktører på det private markedet, som formidler boliger for private aktører, herunder Utleiemegleren.

Det som kjennetegner de større profesjonelle utleieformidlerne er at de hovedsakelig opererer i markedet for sekundærboliger. Det

betyr at det er boliger eier ikke benytter til egen bolig, men som er bolig nummer to, kjøpt som investering eller annet. Dette er i stor grad utleiere som søker langvarige og stabile leieforhold. Blant disse er den vanlige kontraktsformen tre år, med bindingstid på ett år og tre måneders oppsigelsestid. Dette betyr at husleielovens bestemmelse i § 9-3 om å tidsbegrense leietiden til mindre enn tre år grunnet at eier eller noen i dennes husstand skal overta boligen selv, i begrenset grad kommer til anvendelse i dette segmentet av markedet.

Når det kommer til oppsigelsesgrunnene i husleieloven § 9-5, bokstavene a og b, har de samme profesjonelle utleieformidlerne ingen systematisk oversikt over årsakene til at en leiekontrakt blir hevet. Alle våre informanter innenfor denne delen av markedet forteller dessuten at det i hovedsak er leietaker som sier opp kontrakten og i liten grad utleierne. Gjennomsnittlig leietid sentralt i Oslo ble av en av våre informanter blant utleieformidlerne anslått til rundt 18 måneder og jo mindre bolig, jo kortere botid, selv om leietakerne altså i hovedsak har treårskontrakter.

Husleieloven § 9-5, bokstavene a og b, blir med dette lite anvendt i denne delen av markedet.

Da er husleieloven § 11-4 mer relevant. Blant leiekontraktene Utleiemegleren forvalter er vel 23 prosent inngått etter denne bestemmelsen pr mai 2016. Dette kan indikere at ved lengre tids fravær fra boligen, for eksempel grunnet utenlandsopphold eller annet, ønsker mange en profesjonell aktør til å forvalte leieforholdet.

Blant de aktører som bistår leietakere juridisk, er det imidlertid tidvis en del spørsmål om kanskje særlig husleieloven § 9-5, bokstav a. Særlig Leieboerforeningen har en del forespørsler om denne bestemmelsen, men uten at dette i seg selv kan sies å gi noe fullstendig bilde av hvor ofte den kommer i bruk. Jussbuss, JURK, Jussformidlingen i Bergen og Jushjelpa Midt-Norge har imidlertid færre henvendelser om denne bestemmelsen.



## 6.2 I hvilken grad bygger anvendelse av husleieloven § 9-5, bokstavene a og b, på en realitet?

Som i forhold til å kartlegge omfanget der de aktuelle bestemmelsene i husleieloven kommer i bruk, er dette en krevende problemstilling å belyse. Her har vi imidlertid i særlig grad basert oss på et materiale som tar utgangspunkt i henvendelser til Leieboerforeningen over en periode på to år og fire måneder. Generelt har Leieboerforeningen flere henvendelser på husleieloven § 9-5, bokstav a, enn § 9-5, bokstav b. Et forbehold må her tas om at vi her kun har hørt leietakers versjon i sakene, utleier vil med rimelighet kunne ha en annen versjon av saksforløpet. Uansett har vi hatt et fokus på opplysninger i oppsigelsene og hva som er kjent at fant sted på den aktuelle adressen i etterkant av at den oppsagte leieboeren flyttet ut.

### 6.2.1 Reell anvendelse av husleieloven § 9-5, bokstav a

Med utgangspunkt i totalt 66 saker registrert av Leieboerforeningen i tiden fra og med 2014 til og med mai 2016, har vi sett på hendelser, utfall og realiteter i 42 saker der vi har klart å identifisere de mest relevante saksforholdene med rimelig grad av sannsynlighet. De opplysningene som ikke Leieboerforeningen hadde brakt på det rene, har vi søkt avdekket ved hjelp av intervjuer med leietakere.

Dette tegner i sum et interessant bilde. Av de 42 sakene der en oppsigelsessak var basert på husleieloven § 9-5, bokstav a, viste hele 29, med rimelig grad av sikkerhet, ikke å bygge på en reell intensjon fra utleiers side om selv, eller noen i dennes husstand, å ta boligen i bruk. I bare 13 av de 42 sakene syntes begrunnelsen å være reell, med rimelig grad av sikkerhet.

Historiene bak oppsigelsene varierer. Gjennom intervjuene og den informasjon Leieboerforeningen sitter med om sakene, fremkommer det at det i mange tilfeller har vært en eller annen uoverensstemmelse mellom utleier og leietaker i forkant. Flere har bodd tett på utleier, i samme bolig, og uoverensstemmelser knyttet til store og små ting har fått bygget seg opp over tid. Noen konflikter handler om det leietaker oppfatter som feil og mangler

ved boligen, som kan være påpekt overfor utleier. I minst ett tilfelle hadde også leietaker holdt tilbake husleie, i påvente av at mangler skulle utbedres. I noen tilfeller har utleier også direkte mistanke om at økonomiske motiver ligger bak. Det kan være boliger der leietaker har hatt lav leie, som følge av at vedkommende har satt boligen i stand, eller det kan være utsikter til høyere husleie. I ett tilfelle oppdaget en leietaker at boligen var leid ut for flyktninger.

De fleste henvendelser Leieboerforeningen får i slike saker kommer i tiden mellom mottatt oppsigelse og at fristen for å klage på oppsigelsen går ut. Vi er med andre ord med disse henvendelsene helt i oppstarten av en oppsigelsesprosess. Mange kommer heller ikke lenger enn hit i prosessen, før de velger å flytte. Svært mange av de leietakerne vi har fulgt opp, som er sagt opp med grunnlag i husleieloven § 9-5, bokstav a, velger å flytte etter å ha fått oppsigelsen. De orker ikke eller har ingen ønsker om å tviste seg til å fortsette å bo, når utleier så klart har gitt uttrykk for at han eller hun ønsker at de flytter.

## 6.2.2 Reell anvendelse av husleieloven § 9-5, bokstav b

Leieboerforeningen får færre henvendelser etter husleieloven § 9-5, bokstav b, hvor oppsigelsen har grunnlag i at utleier skal rehabilitere eller rive boligen, enn etter husleieloven § 9-5, bokstav a. I perioden fra og med 2014 til og med mai 2016 fikk Leieboerforeningen 31 henvendelser om denne bestemmelsen. Av disse har vi med rimelig grad av sikkerhet kunnskap om utfallet i 22 saker. Av disse var 5 saker helt klart reelle og 6 saker var ikke reelle. I de resterende var det ulike hendelsesforløp, mer eller mindre i henhold til intensjonen i loven. Av disse ble to sagt opp etter at de hadde påpekt mangler ved boligen og i tre tilfeller handlet det om mer omfattende mangler ved boligen.

Når det allikevel er mindre usaklig bruk av denne bestemmelsen enn der eier forventes å ta boligen i bruk selv eller noen i dennes husstand, kan det ha å gjøre med at det stilles strengere krav til at rehabilitering både skal ha et visst omfang og være konkret. Dette synes som påstander som er langt mer angripelige, enn å skulle overta boligen selv.

### 6.2.3 Avveielser og utfall i Husleietvistutvalget

Om vi ser oppsigelsessakene knyttet til § 9-5, bokstavene a og b, i et prosessperspektiv, er det påfallende at når vi går inn i siste fase i oppsigelsesprosessen, avgjørelse i Husleietvistutvalget, viser det seg at i saker reist etter husleieloven § 9-5, bokstav a, anses oppsigelsen gyldig i seks av ti utvalgte saker plukket fra årene 2009 til 2016. Blant de utvalgte avgjørelsene etter husleieloven § 9-5, bokstav b, finner vi at antallet oppsigelser som betraktes som saklige, er like stort som antallet usaklige. Her er imidlertid datagrunnlaget meget knapt, med kun fire saker.

Sammenlikner vi situasjonen ved avgjørelsestidspunktet i Husleietvistutvalget i forhold til særlig husleieloven § 9-5, bokstav a, med det som preger sakene som kommer på Leieboerforeningens bord, ser vi fort at fra å ha en klar overvekt av usaklige oppsigelser i prosessens første fase, er det et flertall saklige oppsigelser i siste fase. Sammenholder vi dette med at mange leietakere også bare velger å flytte etter at de har fått en oppsigelse, uten å klage, kan dette underbygge inntrykket av at noen utleiery anfører denne bestemmelsen som oppsigelsesgrunn i fase 1, uten at det bygger på en realitet. Velger leietaker så å klage, i stedet for å flytte, velger mange utleiery å frafalle saken, fremfor å bringe den inn for rettsapparatet.

Med andre ord kan vi se konturene av en siling gjennom hele oppsigelsesprosessen når det gjelder de oppsigelser som fremmes, særlig etter husleieloven § 9-5, bokstav a. Mens det er en del utleiery som forsøker på svakere grunnlag, å si opp leietakere etter denne bestemmelsen, er det kanskje kun de som har et sterkere grunnlag for oppsigelsen som velger å bringe saken inn for Husleietvistutvalget.

### 6.3 Ulike krav om konkretisering og dokumentasjon gjør oppsigelsesgrunnlag uangripelige

En hovedutfordring særlig i forhold til oppsigelsesprosessene etter husleieloven § 9-5, bokstavene a og b, er at kravet til utleiery om konkretisering først materialiseres når saken rettsliggjøres. Dette

betyr at det ikke stilles krav til bevisføring knyttet til eksempelvis egen bruk eller noen i utleiers husstand, før saken er brakt inn for Husleietvistutvalget eller forliksrådet. Dette gjør det vanskelig for leietaker å realitetsvurdere oppsigelsen.

Utleier vil på sin side, ikke løpe noen risiko ved å forsøke å si opp en leietaker, begrunnet med egen bruk eller noen i vedkommendes husstand, all den tid det er utleier selv som bestemmer om saken skal rettsliggjøres.

Det er med andre ord leietaker som er den svake part i selve oppsigelsesfasen og utveien for mange blir å flytte.

## 6.4 Hvordan sikre en mer formålsbasert bruk av særlig husleieloven § 9-5, bokstav a?

Om man har som målsetting å sikre en mer formålsbasert bruk av særlig husleieloven § 9-5, bokstav a, hva vil da være gode grep? Vi skal her kort avslutningsvis nevne tre mulige tiltak.

Et tiltak ville være å styrke kravet om konkretisering for utleier i fase 1 av en oppsigelsesprosess, det vil si i forbindelse med at oppsigelse sendes leietaker. Særlig kunne det være relevant med en konkretisering av hvem som skal flytte inn. Dette ville sannsynligvis kunne øke sakligheten når bestemmelsen ble tatt i bruk. For oppsigelser etter husleieloven § 9-5, bokstav b, kunne det likeledes for eksempel stilles krav om at planene for rehabilitering ble presisert.

Et alternativ kunne være å styrke utleiers opplysningsplikt om leieobjektet i utgangspunktet. Dette ligger allerede inne i husleieloven § 9-3, og i noen grad også i § 9-5, men kunne vært tydeliggjort ved formidling av leieobjekter og kontraktsinngåelse. Som det fremkommer i denne studien har de store profesjonelle utleieformidlerne få saker etter § 9-5, bokstavene a og b, fordi de hovedsakelig formidler sekundærboliger. Dette er i denne sammenhengen bolig nummer to for utleier, en bolig vedkommende ikke bebor selv og som ikke er i tilknytning til vedkommendes egen bolig, men som i mange tilfeller er ment for utleie i overskuelig fremtid.

En tydeligere merking av utleieobjekter som primær- og sekundærobjekter kunne bidra til økt åpenhet om hva slags utleiebolig en inngikk leieavtale om disposisjonsretten til. Dette ligger allerede inne i § 9-3 i form av adgangen til adgangen til å avvike vanlig kontraktstid på tre år for visse typer boliger, som lofts- og sokkelboliger.

Et krav om tydeliggjøring av dette ved formidling av leieboliger kunne ville være en enkel måte å gjøre leietakerne oppmerksomme på eventuelle usikkerhetsmomenter ved en gitt bolig, som at utleier kan overta den til egen bruk.

Et tredje tiltak, ville være å øke informasjonen om husleieloven. Mange av våre informanter viser til en lav allmenninnsikt om husleieloven både blant utleiery og leietakere. Det er rimelig å anta at mange oppsigelser kommer uten at utleier egentlig har oversikt over hvilke krav husleieloven stiller. Samtidig velger trolig mange leietakere ikke å ta oppsigelsessaker reist etter § 9-5, bokstavene a og b, videre, fordi de ikke kjenner sine muligheter etter husleieloven. Dette er også viktig ved anvendelse av husleieloven § 9-3, om sakligheten i tidsbegrensninger i leiekontrakter.

Selv med en detaljert husleielov er det et hovedinntrykk, at mange både leietakere og utleiery sitter på både plikter og rettigheter de ikke kjenner til eller er seg bevisste. Så selv om aktører som både Huseiernes landsforbund og Leieboerforeningen, Jussbuss, JURK, Jussformidlingen i Bergen, Jushjelpa Midt-Norge og Nord Norge, og ikke minst Forbrukerrådet, og flere til, er viktige aktører for å øke kunnskapen om husleieloven blant partene, synes det ennå å være oppgaver igjen å løse på dette området.

---

## Litteratur

- Belsby, Liv, Aina Holmøy, Randi Johannessen, Erling Røed Larsen, Lasse Sandberg, Leiv Solheim og Dag Einar Sommervoll (2005) *Leiemarkedsundersøkelsen 2005*. Statistisk sentralbyrå. Rapport 2005/32.
- Holm, Arne og Kim Astrup (2009) *Utkastelser og tvangssalg*. NIBR-rapport 2009:26.
- Holm, Arne (2013) *Husleielovens varslingsregel*. NIBR-rapport 2013:7.
- Medby, Per, Kim Astrup og Susanne Søholt (2009) *Konsekvenser av mulige endringer i husleieloven*. NIBR-rapport 2009:31.
- Medby, Per og Kim Astrup (2011) *Langtidsleietakere i det norske boligmarkedet – En empirisk analyse basert på levekårsundersøkelsen 2007*. NIBR-rapport 2011:27
- Medby, Per og Arne Holm (2011) *Leieboerorganisering i Norge*. NIBR-rapport 2011:29.
- Nordvik, Viggo (2010) *Vanskeligstilte på boligmarkedet*, i Sandlie, Hans Christian (red.) *Bolig og levekår i Norge 2007*. NOVA-rapport 2/10.
- Ot.prp.82 (1997-98) *Om lov om husleieavtaler*. Kommunal- og moderniseringsdepartementet.
- Rød Larsen, Erling og Dag Einar Sommervoll (2011) *Prisdannelse i det norske leiemarkedet: En teoretisk og empirisk analyse av hovedmekanismer generelt og utsatte grupper spesielt*. Utrykt vedlegg til NOU 2011:15.
- Sandlie, Hans Christian (2010) *Leiemarkedet*, i Sandlie, Hans Christian (red.) *Bolig og levekår i Norge 2007*. NOVA-rapport 2/10.