

Gode råd om hus - Leieforholdets varighet og oppsigelse

Husleieloven skiller mellom såkalte tidsbestemte og tidsubestemte leieforhold. Når leieforholdet er tidsubestemt innebærer det at leieforholdet løper helt til en av partene bringer det til opphør ved oppsigelse eller heving. Dersom leieforholdet er tidsbestemt innebærer det at leieforholdet har en avtalt sluttdato og at leieforholdet opphører på den denne dato selv om det ikke er gitt en oppsigelse.

Adgangen til å inngå tidsbestemt leieavtale

De aller fleste avtaler vedrørende utleie av bolig er ikke tidsbegrenset. Det er dog intet i veien for at en slik avtale kan inngås. Loven skiller i så måte ikke mellom utleie av lokale og bolig eller mellom forbruker og næringsdrivende. Ved utleie av bolig er det dog visse begrensninger i adgangen til å inngå tidsbegrenset leieavtale.

For det første kan tidsbegrenset avtale ikke inngås for en kortere periode enn 3 år. Minstetiden kan likevel settes til ett år hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus. Unntak fra denne begrensingen kan bare gjøres dersom boligen leies ut til huseieren selv eller noen i hans husstand eller dersom det foreligger en saklig grunn for en kortere leieperiode. Eksempler på "saklig grunn" vil f.eks. være at huset skal rives eller ombygges eller at huseier har helt konkrete planer om å selge huset uten påhefte av leieretten.

Er en tidsbegrenset leieavtale inngått i strid med lovens krav vil avtalen bli ansett som tidsubegrenset.

Er leieavtalen gyldig, opphører den uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietid. Fortsetter leieforholdet i mer enn tre måneder etter utløpet av den avtalte leietid uten at utleieren skriftlig har oppfordret leieren til å flytte, er leieavtalen gått over til å være tidsubestemt.

I leiekontrakten kan det dessuten avtales at en tidsbegrenset avtale kan sies opp i medhold av husleielovens bestemmelser om oppsigelse.

Oppsigelse av leieforhold

En leietaker kan når som helst si opp sin leieavtale. Det kreves således ingen spesifikk grunn for at oppsigelsen skal være lovlig. Slik er det ikke i forhold til utleierens oppsigelse. En tidsubestemt leieavtale om bolig kan bare sies opp av utleieren dersom: husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden, riving eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes, leieren har misligholdt leieavtalen eller det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen.

Mens de to første alternativene er nokså enkle å forholde seg til, er det noe verre å klart definere når alternativene 3 eller 4 er oppfylt. Eksempler på mislighold vil f.eks. være gjentatte betalingsmislighold til for tross purringer og varsler eller gjentatte og alvorlige brudd på husordensregler ol. Et eksempel på at det foreligger saklig grunn for oppsigelse vil f.eks. være at det er fremsatt trusler om vold overfor utleieren eller noen i hans husstand. Det er videre verdt å merke seg at en beslutning om å selge huset ikke er en saklig grunn for å si opp leietaker.

Lovens oppsigelsesfrist er tre måneder og det kan ikke avtales en kortere oppsigelsesfrist ved utleie av bolig. Derimot er det ingenting i veien for at partene etter at en oppsigelse er gitt avtaler at oppsigelsesfristen skal være kortere. Dette kan være praktisk dersom leietakeren ønsker å komme seg ut fort og utleier allerede har funnet en ny leietaker. Oppsigelsesfristen løper fra den siste dagen i måneden. Det vil si at dersom en oppsigelse ble gitt i dag ville oppsigelsestiden i realiteten være på omlag 4 måneder.

Lovens stiller ikke opp noen formkrav til leietakers oppsigelse. Dersom utleier skal si opp avtalen krever loven at denne skal være skriftlig og at den er begrunnet. Videre må oppsigelsen opplyse at leieren kan protestere skriftlig til utleieren innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leieren ikke protesterer innen fristen, taper leieren sin rett til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med loven, og at utleieren i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven. Dersom oppsigelsen ikke oppfyller disse kravene vil den være ugyldig med mindre leietakeren allerede har flyttet ut.

Dersom leietakeren protesterer mot oppsigelsen må utleieren reise søksmål innen tre måneder etter at leietakers protestfrist løp ut. Oversittes denne fristen vil oppsigelsen falle bort.