



BESKRIVELSE AV REGLER OM KONTRAKTSLENGDE OG OPPSIGELSE I HUSLEIELOVGVNINGEN I UTVALGTE EUROPEISKE LAND

- En gjennomgang og beskrivelse av reglene i norsk, dansk, svensk, finsk, islandsk, engelsk og tysk rett

INNHold

1. Sammendrag.....	6
1.1. Om utredningen	6
1.1.1. Mandat og formålet med utredningen	6
1.1.2. Metode.....	6
1.2. Hovedfunn.....	6
1.2.1. Oversikt over lovgivningen i utvalgte europeiske land	6
1.2.2. Lovreglenes fravikelighet	7
1.2.3. Lovregulering av leieavtalers varighet	7
1.2.4. Opphørsformer av husleieavtaler	7
2. Oversikt over lovgivningen	7
2.1. Norge	7
2.2. Sverige.....	7
2.3. Danmark.....	8
2.4. Finland.....	8
2.5. Island	8
2.6. Sammenligning av de nordiske landene.....	8
2.7. Kortfattet beskrivelse av reglene i England.....	9
2.8. Kortfattet beskrivelse av reglene i Tyskland.....	9
3. Lovenes virkeområde	9
3.1. Norge	9
3.2. Sverige.....	10
3.2.1. Hyreslagen.....	10
3.2.2. Lov om utleie av egen bolig.....	10
3.3. Danmark.....	10
3.3.1. Lejeloven	10
3.3.2. Almenlejeloven.....	11
3.3.3. Erhvervslejeloven.....	11
3.4. Finland.....	11
3.5. Island	11
3.6. Sammenligning av de nordiske landene.....	12
3.7. Kortfattet beskrivelse av reglene i England.....	12
3.8. Kortfattet beskrivelse av reglene i Tyskland.....	13
4. Lovgivningens ufravikelighet.....	13

4.1.	Norge	13
4.2.	Sverige.....	13
4.2.1.	Hyreslagen.....	13
4.2.2.	Lov om utleie av egen bolig.....	13
4.3.	Danmark.....	14
4.4.	Finland.....	14
4.5.	Island	14
4.6.	Sammenligning av de nordiske landene.....	14
4.7.	Kortfattet beskrivelse av reglene i England.....	15
4.8.	Kortfattet beskrivelse av reglene i Tyskland.....	15
5.	Reglene om kontraktslengde	15
5.1.	Norge	15
5.1.1.	Innledning.....	15
5.1.2.	Tidsubestemt leieavtale	15
5.1.3.	Tidsbestemt leieavtale	15
5.1.4.	Særinntak.....	16
5.2.	Sverige.....	17
5.2.1.	Innledning.....	17
5.2.2.	Tidsubestemt leieavtale	17
5.2.3.	Tidsbestemt leieavtale	17
5.3.	Danmark.....	18
5.3.1.	Tidsubestemt leieavtale	18
5.3.2.	Tidsbestemt leieavtale	18
5.4.	Finland.....	19
5.5.	Island	19
5.6.	Sammenligning av de nordiske landene.....	20
5.7.	Kortfattet beskrivelse av reglene i England.....	20
5.7.1.	Tidsbestemt og tidsubestemt.....	20
5.7.2.	Assured tenancy – sikret leieavtale.....	20
5.7.3.	Assured shorthold tenancy (AST).....	20
5.7.4.	Non-assured Shorthold tenancy	21
5.8.	Kortfattet beskrivelse av reglene i Tyskland.....	21
6.	Oppsigelse og andre opphørsgrunner	22
6.1.	Norge	22
6.1.1.	Opphør og oppsigelse av tidsbestemt leieavtale	22

6.1.2.	Oppsigelse av tidsubestemt leieavtale.....	22
6.1.3.	Heving.....	23
6.1.4.	Opphør på annet grunnlag	24
6.2.	<i>Sverige</i>	24
6.2.1.	Innledning.....	24
6.2.2.	Leiers rett til oppsigelse	24
6.2.3.	Utleiers rett til oppsigelse.....	24
6.2.4.	Oppsigelsesfrister	25
6.2.5.	Formkrav	26
6.2.6.	Prøvelse av oppsigelse/reglene om besittelsesbeskyttelse	26
6.2.7.	Heving.....	27
6.2.8.	Annet opphør av leieavtalen	28
6.3.	<i>Danmark</i>	28
6.3.1.	Innledning.....	28
6.3.2.	Leiers rett til oppsigelse	28
6.3.3.	Utleiers rett til oppsigelse.....	29
6.3.4.	Oppsigelsesfrister	30
6.3.5.	Formkrav	31
6.3.6.	Særlig om tidsbestemte leieavtaler.....	31
6.3.7.	Heving.....	32
6.3.8.	Andre opphørsgrunner.....	34
6.4.	<i>Finland</i>	34
6.4.1.	Innledning.....	34
6.4.2.	Oppsigelse av tidsubestemte leieavtaler	34
6.4.3.	Oppsigelse av tidsbestemte leieavtaler	35
6.4.4.	Oppsigelsesfrister	35
6.4.5.	Formkrav	35
6.4.6.	Prøvelse av oppsigelse	36
6.4.7.	Heving.....	36
6.4.8.	Annet opphør av leieavtalen	37
6.5.	<i>Island</i>	37
6.5.1.	Innledning.....	37
6.5.2.	Oppsigelse av tidsubestemt leieavtale.....	37
6.5.3.	Oppsigelse av tidsbestemt leieavtale.....	38
6.5.4.	Formkrav	38

6.5.5.	Heving.....	38
6.5.6.	Annet opphør.....	39
6.6.	<i>Sammenligning av de nordiske landene.....</i>	40
6.6.1.	Oppsigelse.....	40
6.6.2.	Oppsigelsesfrister.....	40
6.6.3.	Formkrav.....	41
6.6.4.	Rettslig prøving av oppsigelser.....	41
6.6.5.	Heving.....	41
6.6.6.	Annet opphør.....	41
6.7.	<i>Kortfattet beskrivelse av reglene i England.....</i>	42
6.7.1.	Utleiers oppsigelse.....	42
6.7.2.	Leiers oppsigelse.....	43
6.7.3.	Heving.....	43
6.7.4.	Utkastelse.....	43
6.8.	<i>Kortfattet beskrivelse av reglene i Tyskland.....</i>	44
6.8.1.	Oppsigelse fra leier.....	44
6.8.2.	Oppsigelse fra utleier.....	44
6.8.3.	Oppsigelsesfrister.....	45
6.8.4.	Formkrav.....	45
6.8.5.	Heving.....	45
7.	Kilderegister.....	47
7.1.	<i>Lover.....</i>	47
7.1.1.	Norge.....	47
7.1.2.	Sverige.....	47
7.1.3.	Danmark.....	47
7.1.4.	Finland.....	47
7.1.5.	Island.....	47
7.1.6.	England.....	47
7.1.7.	Tyskland.....	47
7.2.	<i>Lovforarbeider og offentlige utredninger.....</i>	47
7.3.	<i>Rettspraksis.....</i>	47
7.4.	<i>Litteratur.....</i>	48

1. SAMMENDRAG

1.1. Om utredningen

1.1.1. Mandat og formålet med utredningen

Husleielovutvalget har bedt Advokatfirmaet Føyen AS (**Føyen**) levere en gjennomgang og beskrivelse av reglene om kontraktslengde og oppsigelse av leieavtale i boligleieforhold i Sverige, Danmark, Finland og Island, inkludert en gjennomgang av de viktigste likhetene og forskjellene i husleielovgivningen på dette feltet. I tillegg er Føyen blitt bedt om å levere en kortfattet beskrivelse av reglene om kontraktslengde og oppsigelse av leieavtale i boligleieforhold i England og Tyskland.

Formålet med analysen er at husleielovutvalget skal få et bedre grunnlag for sammenligninger av lovgivningen i de angitte landene og bedre forståelse av ulikhetene og forskjellene.

Utredningen vil primært fokusere på rettstilstanden i de nordiske landene, mens beskrivelsen av rettstilstanden i England og Tyskland er kortfattet. For å sette reglene om kontraktslengde og oppsigelse i kontekst, gis det i utredningen en overordnet beskrivelse av husleielovgivningen i de angitte landene med angivelse av lovenes virkeområde og grenser for avtalefrihet.

Partnere i Føyen, Anette Thunes og Jacob Solheim, har vært prosjektledere og hatt det overordnede faglige ansvaret for utredningen. Advokatfullmektigene Jørn Listerud og Olav Ødegaard Grydeland har stått for informasjonsinnsamling og analyse.

Professor emeritus og ekspert på nordisk husleierett Kåre Lilleholt har bidratt med kvalitetssikring av rapportens innhold. I tillegg har advokat Madeleine Jönsson i Foyen Advokatfirma i Sverige bidratt med gjennomlesing og kvalitetssikring av delene om svensk rett.

Utredningen er gjennomført i perioden august til september 2023.

1.1.2. Metode

Føyen har gjennomgått lovgivningen om husleieavtaler i Norge, Danmark, Sverige, Finland, Island, England og Tyskland og fremstilt innholdet i de enkelte lands regler om kontraktslengde og oppsigelse. Føyen har også inntatt en overordnet beskrivelse av husleielovgivningen i de angitte landene, med angivelse av lovenes virkeområde og grenser for avtalefrihet. For de nordiske landene har Føyen foretatt en sammenligning av reguleringen i de nordiske landene, mens for England og Tyskland er det kun inntatt en kortfattet beskrivelse av reglene.

For å kunne gi en håndterlig mengde informasjon for et sammenlignende formål, har det vært fokus på oversikt og hovedtrekk, fremfor detaljer.

1.2. Hovedfunn

1.2.1. Oversikt over lovgivningen i utvalgte europeiske land

De fleste nordiske landene har husleielovgivning fra 1990-tallet, men Danmark skiller seg ut ved å ha implementert en omfattende reform med ny lovgivning i 2022. Sverige har både eldre lovgivning fra 1970-tallet og nyere fra 2013. Det er et skille i landenes lovgivning med hensyn til om husleierettsområdet er regulert i én eller flere lover.

1.2.2. Lovreglens fravikelighet

De nordiske landenes husleielovgivning har til felles at visse bestemmelser ikke kan fravikes til leiers ugunst. Tilnærmingen varierer imidlertid: Norge, Sverige og Island har som utgangspunkt en ufravikelig lov, med enkelte unntak. I Danmark angis bestemmelsenes fravikelighet i slutten av hvert kapittel. Finland har et utgangspunkt om avtalefrihet, men har visse unntak som beskytter leierne.

1.2.3. Lovregulering av leieavtals varighet

I de nordiske landene er leieavtaler i utgangspunktet tidsbestemte, med mindre annet er eksplisitt angitt i avtalen eller lov. Når det gjelder tidsbestemte avtaler, er det forskjeller mellom landene med det felles målet å beskytte leiere. I Norge gjøres dette gjennom regler om minstetid, mens Sverige, Danmark, Finland og Island ikke har noe slikt krav. I Danmark kan leiere prøve en tidsbestemt avtale i retten, og hvis vilkårene ikke er oppfylt, blir avtalen tidsbestemt. I Sverige har leiere rett til forlengelse under visse vilkår, mens i Finland kan utleiere ikke inngå flere korte tidsbestemte avtaler med leiere. På Island har leiere førsterett til å forlange leieavtalen.

1.2.4. Opphørsformer av husleieavtaler

I alle de nordiske landene kan en leieavtale opphøre ved oppsigelse, heving eller utløp av avtalt leietid ved tidsbestemt leieavtale. I Danmark, Sverige og Finland har man i tillegg egne regler om opphør ved brann eller annen ødeleggelse av boligen. I Norge og Sverige kommer reglene om tvangsfravikelse i tillegg.

2. OVERSIKT OVER LOVGIVNINGEN

2.1. Norge

I Norge reguleres avtaler om leie av både boliger og lokaler av lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (**husll.**) som erstattet husleieloven fra 1939. Loven har siden ikrafttredelsen gjennomgått en del mindre endringer, senest i 2023.¹ Husleieloven er ment å gi en mest mulig uttømmende regulering av forholdet mellom utleier og leier.² En trenger derfor normalt ikke å søke til andre lover for å få svar på husleierettslige spørsmål.

2.2. Sverige

I Sverige reguleres avtaler om leie av boliger og lokaler av kapittel 12 i Jordabalk, også kalt «hyreslagen». Jordabalk ble utgitt i 1970, men er oppdatert ved jevne mellomrom, senest 1. januar 2022.

I 2013 innførte Sverige også en egen lov om utleie av egen bolig.³ Loven utfyller hyreslagen og gjelder kun ved utleie av egen bolig som privatperson.

I tillegg har Sverige også hyresförhandlingslagen som regulerer kollektive forhandlinger mellom utleier og leietakerorganisasjoner.⁴

¹ Lov 2. juni 2023 nr. 17 om endringer i lov om midlertidige endringer i lovverket som følge av ankomst av fordrevne fra Ukraina.

² NOU 1993: 4 Lov om husleieavtaler s. 17.

³ Lag (2012:978) om utyrning av egen bostad.

⁴ Hyresförhandlingslag (1978:304).

Gjennom loven gjelder elementer av kollektivavtaler på husleierettens område: Det er en mekanisme som blant annet innebærer at husleiens størrelse ikke forhandles/reguleres individuelt, men knyttes opp mot den leiestørrelse og endring som fremkommer gjennom slike forhandlinger/beslutninger. Loven vil ikke behandles nærmere i denne utredningen.

2.3. Danmark

Den danske leielovgivning har nylig gjennomgått en betydelig reform og er delt opp i tre hovedlover: lejeloven, almenlejeloven og erhvervslejeloven. De tre lovene regulerer hver sin type leieforhold.⁵ Hovedloven er lejeloven, som trådte i kraft 1. juli 2022 og erstattet lov om leje (1967) og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (1967). I tillegg kommer almenlejeloven og erhvervslejeloven, som trådte i kraft i henholdsvis 2019 og 2022.

Danmark skiller mellom såkalte «regulerte» og «uregulerte» kommuner, jf. lejeloven § 4. Dette skillet innebærer at gitte kommuner i Danmark, har avvikende regler på enkelte områder. Det er opp til den enkelte kommune å bestemme om kommunen skal være regulert, og de fleste danske kommunene er i dag regulert. Reglene knytter seg i hovedsak til fastsettelse og justering av leieprisen, men skillet får også betydning for andre regler. I den grad det har betydning for reglene som er beskrevet i denne rapporten, er det nærmere angitt i tilknytning til beskrivelsen av de aktuelle reglene.

2.4. Finland

I Finland reguleres avtaler om leie av boliger av lag om hyra av bostadslägenhet 31.3.1995/481 (BHL). Loven trådte i kraft 1. mai 1995, og har blitt endret flere ganger siden. Loven er, som alle finske lover, utgitt i en finsk og en svensk versjon.

Leie av lokaler reguleres av Lag om hyra av affärslokal 31.3.1995/482.

Vi vil i denne rapporten kun behandle BHL om leie av boliger.

2.5. Island

På Island reguleres avtaler om leie av boliger i húsaleigulög, no. 36/1994 som beskriver leiers minimumsrettigheter. Loven er revidert en rekke ganger siden vedtakelsen, senest i 2016 der det ble gjort relativt betydelige tilføyelser og endringer. Lovens virkeområde, reglene om oppsigelsestid og avtalelengde ble blant annet endret.⁶ Loven gjelder både leie av bolig og lokaler, men inneholder ikke en like gjennomgående og grundig regulering som i de andre nordiske landene. Likevel er det tale om en relativt moderne og oversiktlig lov.

2.6. Sammenligning av de nordiske landene

Danmark skiller seg ut fra de andre nordiske landene siden Danmark nylig har gjennomført en omfattende reform og har lovgivning fra 2022. Norge, Finland og Island har lovgivning fra 1990-tallet som er blitt endret flere ganger i årenes løp. Sverige har dels lovgivning fra 1970-tallet, som jevnlig er blitt endret, og dels fra 2013.

Et skille mellom landene er hvorvidt rettsområdet er regulert i én eller flere lover.

⁵ Edlund & Grubbe (2022) s. 48.

⁶ Se for eksempel §§ 1, 51 og 55.

Norge og Island har én lov, mens Sverige, Danmark og Finland har flere lover som regulerer ulike sider av rettsområdet. Riktignok er dette først og fremst et formelt skille, men det har en viss betydning for oversikt og tilgjengelighet for brukerne.

2.7. Kortfattet beskrivelse av reglene i England

England har en fragmentert og relativt uoversiktlig regulering av husleieavtaler. Blant annet finnes relevante regler i Landlord and Tenant act 1985, Protection from eviction Act 1977, Housing Act 1988, og Housing Act 1985.⁷

2.8. Kortfattet beskrivelse av reglene i Tyskland

I Tyskland er reglene om leie av bolig samlet i tittel 5 i bok 2 av Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). I undertittel 1 av tittel 5 fremgår de generelle reglene for leieforhold, mens i undertittel 2 av tittel 5 finnes reglene om leie av bolig. De generelle reglene i undertittel 1 gjelder også for leie av bolig, så lenge ikke forholdet er regulert av de spesielle reglene i undertittel 2.

3. LOVENES VIRKEOMRÅDE

3.1. Norge

Husleieloven gjelder «avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag», jf. husll. § 1-1 første ledd. «Husrom» brukes som en fellesbetegnelse for bolig og lokale, men leieobjektet må ha varig tilknytning til fast eiendom.⁸ Det innebærer at utleie av f.eks. campingvogner, båter, telt og flyttbare brakker faller utenfor lovens virkeområde.⁹

Videre må leieretten være grunnet på en avtale. Det stilles ikke formkrav til avtalen, men begge parter kan kreve å få den nedtegnet, jf. § 1-4 annet punktum.

Dessuten gjelder loven kun for «bruksrett» mot «vederlag». Bruksretten må være total, noe som er tolket som et krav om eksklusiv besittelse av et fysisk avgrenset areal. Dette er imidlertid ikke til hinder for at leier f.eks. kun har eksklusiv bruksrett til et soverom, mens arealer som bad, kjøkken og stue deles med utleier.¹⁰ Det kreves også at det betales vederlag for at avtalen skal omfattes av loven. Imidlertid kreves det ikke at vederlaget er penger jf. § 1-1 tredje ledd, men vederlaget må knytte seg til bruksretten.¹¹

Det presiseres i § 1-1 annet ledd at loven gjelder selv om bruksrett til bolig har grunnlag i en arbeidsavtale, men det avgrenses mot avtaler hvor annet enn bruksrett til husrom er det vesentlige i avtaleforholdet.

Loven gjelder ikke avtaler mellom hoteller, pensjonater og liknende overnattingssteder og deres gjester, jf. § 1-1 fjerde ledd. Det samme gjelder avtaler om leie av husrom til ferie- og fritidsbruk.

⁷ Bright (2007) s. 219.

⁸ NOU 1993: 4 s. 98.

⁹ Bragdø-Ellenes & Parelus (2023) s. 24.

¹⁰ Bragdø-Ellenes & Parelus (2023) s. 25.

¹¹ Ibid.

3.2. Sverige

3.2.1. Hyreslagen

Hyreslagen § 1 fastsetter lovens virkeområde. Av bestemmelsen fremgår det at hyreslagen gjelder avtale om bruk av hus eller deler av hus mot vederlag. Avtalen kan være inngått både skriftlig og muntlig.¹²

Med hus, eller deler av hus, menes leiligheter, lokaler, eneboliger, garasje og møblerte rom.¹³ I tillegg omfatter loven også utleie av bolig til ferieformål, men ikke avtaler om overnatting på hotell.¹⁴ Loven gjelder også for avtaler om leie av både bolig og andre lokaler, med mindre husleien er en så begrenset del av avtalen at loven ikke bør få anvendelse.¹⁵

Videre oppstilles det krav om at det betales vederlag for leien, for at loven kommer til anvendelse. Det inkluderer også avtaler med rabattert leie og gratis bolig i forbindelse med ansettelsesforhold. Dersom avtalen også omfatter leie av tomten boligen står på, gjelder hyreslagen selv om tomten brukes til hagebruk i mindre skala eller til andre formål enn jordbruk.

3.2.2. Lov om utleie av egen bolig

Lag om uthyrning av egen bostad gjelder for leieavtaler som omfattes av hyreslagen og som i tillegg gjelder utleie av privat bolig utenfor næringsvirksomhet.¹⁶ Loven gjelder imidlertid ikke for fremleie av slik bolig. Dersom det leies ut flere private boliger eller boenheter, gjelder loven kun for den boligen som utleier leier ut først.

3.3. Danmark

3.3.1. Lejeloven

Lejeloven gjelder leie av «hus eller rum» til både privatpersoner og virksomheter, jf. § 1 stk. 1.¹⁷ Rommene må befinne seg i fast eiendom, slik at lokaler i f.eks. en båt må antas å falle utenfor.¹⁸ Også leie av ubebygde tomter faller utenfor loven. Det stilles dessuten visse minstekrav til leieobjektet, slik at leie av skur, garasje og liknende kan falle utenfor.¹⁹ Loven gjelder bare der det ytes vederlag, men det kreves ikke at vederlaget er penger.

Lejeloven gjelder kun leieavtaler om husrom som skal brukes helt eller delvis til beboelse. Det er imidlertid uten betydning hvordan de enkelte delene av leieobjektet skal anvendes. F.eks. vil lejeloven gjelde selv om den del som ikke brukes til beboelse er fysisk adskilt fra resten. Hele leieavtalen vil da som utgangspunkt være omfattet av lejelovens regler om blandet leieavtale.²⁰ Det er den avtalte, og ikke den faktiske anvendelse som er avgjørende.²¹

¹² Bengtson, Hager, Victorin s. 42.

¹³ Holmqvist/Thomsson s. 4.

¹⁴ Holmqvist/Thomsson s. 6.

¹⁵ Dom inntatt i NJA 2007 s. 1018.

¹⁶ Lov om uthyrning av egen bostad § 1.

¹⁷ Gjelder for virksomheter der leieavtalen er inngått etter 13. juni 2010.

¹⁸ Edlund & Grubbe (2022) s. 34, med videre henvisning.

¹⁹ Edlund & Grubbe (2022) s. 34.

²⁰ Edlund & Grubbe (2022) s. 37-38.

²¹ Dom inntatt i TBBB 2004.11 Ø. D.

Etter § 1 stk. 3, gjelder loven ikke for avtaler om «leje af bolig med fuld kost», avtaler om hotellopphold eller for utleie av leiligheter, hus og fritidsboliger som er utleid til ferie- og fritidsformål. Ved sammensatte kontraktsforhold gjelder lejeloven bare dersom bruksrett til lokaler er leieavtalens vesentligste moment.²²

Lejeloven gjelder ikke leie av boliger som er omfattet av almenlejeloven eller erhvervslejeloven, jf. § 2 stk. 3 og 5. Loven gjelder heller ikke så langt leieforholdet er omfattet av særlige regler i annen lovgivning, jf. § 2 stk. 1. Virkeområdet er altså negativt avgrenset av de nevnte lover.

3.3.2. Almenlejeloven

Almenlejeloven gjelder etter § 1 for leie av

- Allmenne boliger, som tilhører en allmenn boligorganisasjon
- Allmenne eldreboliger som tilhører en kommune, en region eller en selveiende institusjon
- Ustøttede allmenne pleieboliger
- Allmenne ungdomsboliger som tilhører en selveiende institusjon
- Allmenne boliger til særlig utsatte grupper (nærmere angitt i lovens kapittel 10a)

3.3.3. Erhvervslejeloven

Erhvervslejeloven gjelder for leie og fremleie av lokaler som utelukkende leies ut til annet enn beboelse. Loven behandles derfor ikke nærmere her.

3.4. Finland

Det fremgår av BHL § 1 at loven gjelder leie av bygning eller del av bygning til bruk som bolig. Loven gjelder også for arealer i tilknytning til boligen, samt avtaler om leie som omfatter både bolig og lokaler, dersom leien av bolig er det dominerende. I motsatt fall gjelder lag om hyra av affärslokal.

I BHL er det fastsatt at loven ikke gjelder for avtaler om overnatting på hotell eller lignende overnattingssteder.²³ Det er imidlertid ikke gjort unntak for leie av boliger til ferie- og fritidsbruk. De omfattes dermed av loven.

Finland har et eget kapittel i loven som regulerer leie av arbeidsbolig. Dette kapittelet utfyller de andre reglene i loven. Ved motstrid gjelder reglene i kapittel 12.

BHL omfatter også leieavtaler som er inngått før 1. mai 1995, da loven trådte i kraft.²⁴

3.5. Island

Den islandske husleieloven gjelder avtaler om bruk av hele eller deler av en bygning mot vederlag, jf. den islandske husleieloven § 1. Loven gjelder både leie av bolig og lokaler, og en kombinasjon av disse, så langt den passer og ikke annet er uttrykkelig bestemt. Det kreves at leier betaler vederlag, men ikke at vederlaget er penger, jf. § 1.

²² Edlund og Grubbe (2022) s. 31.

²³ BHL § 2.

²⁴ BHL § 97.

Leieavtaler som også omfatter grunn reguleres også av husleieloven, unntatt når tomten benyttes til jordbruk, jf. § 1 annet ledd.

Loven gjelder ikke avtaler om bruk av bolig eller lokaler som faller inn under den islandske borettslagsloven eller lov om serveringssteder, gjesteinnkvartering og arrangement.²⁵ Sistnevnte omfatter overnatting i maksimalt 30 dager sammenhengende på hoteller, gjestehus, hytter, leiligheter og hytter. Den omfatter også såkalt *heimagisting* (privat overnatting), herunder til ferie- og fritidsbruk. Dermed er ikke denne type utleie omfattet av den islandske utleieloven.

Den islandske husleieloven gjelder heller ikke for leie av idrettslokaler eller oppbevaringslokaler når avtaletiden er kortere enn én uke, jf. § 1 fjerde ledd.

3.6. Sammenligning av de nordiske landene

Lovenes *systematikk* har mange likhetstrekk. Lovene definerer innledningsvis sitt virkeområde gjennom å definere avtalene som omfattes av loven, og trekke grensen mot avtaler som faller utenfor.

Leie av ubebygde tomter faller utenfor lovene. Den danske loven stiller dessuten visse minstekrav til leieobjektet, slik at leie av skur, garasje og liknende kan falle utenfor.

Alle de nordiske lovene gjelder dersom leien skal gjøres opp i form av arbeid. I Finland har loven et eget kapittel som regulerer leie av arbeidsbolig.

Den norske, danske og islandske loven gjelder ikke for leie til ferie- og fritidsformål, mens det motsatte gjelder i Sverige og Finland.

Den norske, danske, svenske og finske loven gjelder også for kombinerte avtaler. På Island gjelder loven avtaler som kombinerer leie av bolig og tomt, unntatt når tomten benyttes til jordbruk. I Norge, Danmark og Finland gjelder loven likevel bare dersom retten til husrommet er det dominerende element i avtalen. I Sverige skal det mindre til før avtalen omfattes av hyreslagen: Det er kun dersom leieforholdet utgjør en begrenset del av avtalen at avtaleforholdet faller utenfor loven.

3.7. Kortfattet beskrivelse av reglene i England

Som nevnt i punkt 2.7, er det flere lover som regulerer husleie i England, deriblant Landlord and Tenant act 1985, Protection from eviction Act 1977, Housing Act 1988, Housing Act 1985 og Housing Act 2004.²⁶

Landlord and Tenant Act 1985 gjelder for alle private leieboliger, uavhengig av type leieavtale. Loven dekker leieavtaler som varer inntil syv år, enten de er tidsbestemte eller tidsubestemte. Protection from Eviction Act 1977 gjelder boliglokaler som leies ut av en utleier, både for leieavtaler som ble opprettet før og etter at loven ble vedtatt. Housing Act 1985, 1988 og 2004 regulerer ulike sider ved husleieforhold, men gjelder all leie av bolig.

²⁵ Lög um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 85/2007.

²⁶ Bright (2007) s. 219.

3.8. Kortfattet beskrivelse av reglene i Tyskland

De tyske reglene om leie av bolig omfatter leie av boareal. Det er imidlertid ikke definert i loven hva boareal omfatter, men det fremgår av loven at visse bestemmelser ikke gjelder for:

- Boareal som kun leies ut for midlertidig bruk.
- Boareal som er en del av boligen som utleier selv bor på, og som er innredet av utleier. Det kreves her at boarealet ikke er lånt ut til varig bruk.
- Boareal som et offentlig rettssubjekt eller anerkjent privat velferdsleverandør har leid til personer med akutt boligbehov.²⁷

4. LOVGIVNINGENS UFRAVIKELIGHET

4.1. Norge

Etter husll. § 1-2 kan det ikke «avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er mindre gunstige for leieren enn det som følger av bestemmelsene» i husleieloven. Lovgivningen er altså ufravikelig til leiers ugunst, men det kan fritt avtales vilkår som er mer gunstige for leieren.

Ufravikeligheten gjelder bare forhåndsavtaler.²⁸ Når den aktuelle situasjonen har oppstått, kan leier gyldig gi avkall på rettigheter etter loven. Dessuten kan f.eks. leien økes ut over det som følger av husleielovens bestemmelser. Dette kan typisk være aktuelt der utleier forbedrer noe ved boligen som ikke var forutsatt ved avtaleinngåelsen. I tillegg er det særinntak fra lovens generelle ufravikelighet. For eksempel kan lovens § 9-6 om oppsigelsesfrist avtales å være både kortere og lengre.

Lovens ufravikelighet gjelder hovedsakelig leie til boligformål. Ved leie av lokale kan loven fravikes i avtale, med unntak av §§ 1-1 til 1-4, 4-1, 4-4, 4-6, 9-7, 9-8, 9-10, 12-3 og 12-4, samt kapittel 13, jf. § 1-2 annet ledd.

Dersom avtaler inngås i strid med lovens ufravikelige bestemmelser, er de aktuelle avtalevilkårene ugyldige, og husleielovens bestemmelser gjelder i stedet.

4.2. Sverige

4.2.1. Hyreslagen

Det fremgår av hyreslagen § 1 femte ledd, at avtalebestemmelser som er i strid med bestemmelser i hyreslagen ikke har rettsvirkning for leier, om ikke annet fremgår eksplisitt av bestemmelsen.

Visse kollektive avtaler er imidlertid gyldige selv om de strider med bestemmelser i hyreslagen.²⁹

4.2.2. Lov om utleie av egen bolig

Når det gjelder lov om utleie av egen bolig fremgår det av § 2 at avtalevilkår som i forhold til denne loven er til ugunst for leieren er uten virkning for ham eller henne, med mindre noe

²⁷ BGB § 549.

²⁸ NOU 1993: 4 s. 102. Se også Bragdø-Ellenes & Parelus (2023) s. 29.

²⁹ Det gjelder for eksempel § 9 om boligens tilstand og § 19 om at leien skal være fastsatt til et bestemt beløp.

annet fremgår eksplisitt av loven. Lov om utleie av egen bolig er altså preseptorisk til fordel for leier.

4.3. Danmark

Den danske leielovgivning bygger som utgangspunkt på avtalefrihet. Det er imidlertid betydelige innhugg i dette utgangspunktet, særlig for leieforhold til boligformål. Meningen er å beskytte leieren som den svakere part.

I de fleste av lejelovens kapitler angir derfor siste bestemmelse, at visse nærmere angitte bestemmelser i kapittelet ikke kan fravikes til skade for leieren³⁰, eller overhodet.³¹ På grunn av denne fragmenterte tilnærmingen til lovens fravikelighet, vil det angis ved gjennomgangen av de aktuelle reglene nedenfor om de er fravikelige eller ikke.

Almenlejeloven kan ikke fravikes ved avtale, med mindre det fremgår uttrykkelig av loven jf. § 4 stk. 1.

Rettsvirkningen av at en lovregel er ufravikelig er at regelen vil være gjeldende, uavhengig av om partene har avtalt et vilkår som avviker fra dette. Vilkåret vil da være ugyldig.

4.4. Finland

I den finske leielovgivning er det i utgangspunktet avtalefrihet, med mindre noe annet fremgår eksplisitt av lov.³²

I BHL finnes det flere bestemmelser som begrenser avtalefriheten. Som eksempel kan det nevnes at det ikke kan avtales vilkår som utvider utleiers adgang til å si opp leieavtalen, eller at leier plikter å betale leie for tiden etter at leieforholdet er hevet.³³

4.5. Island

Etter lovens § 2 kan det ikke inngås avtaler om leie av bolig der leieren påtar seg mer omfattende forpliktelser, eller tilkjennes mindre omfattende rettigheter enn det som følger av husleieloven, med mindre noe annet er uttrykkelig bestemt. Avtalevilkår som fraviker loven til leiers gunst, kan imidlertid fritt avtales.

De bestemmelser som gjelder næringslokaler er derimot fravikelige i avtale, og gjelder bare dersom ikke annet er avtalt. Ifølge tredje ledd åpnes det for å fravike loven til ugunst for leier av bolig dersom det gjelder utleie til spesifikke grupper som eldre, studenter eller funksjonshemmede. Vilkåret er at det foreligger særlige omstendigheter som tilsier at loven fravikes.

4.6. Sammenligning av de nordiske landene

Lovene i de nordiske land er i det vesentlige like ved at partene ikke lovlig kan avtale avvik fra loven til ugunst for en leier i boligleieforhold, men lovene har ulik struktur. I Norge, Sverige og på Island er utgangspunktet at loven er ufravikelig, men det er fastsatt flere unntak i loven.

³⁰ Se §§ 18, 41, 53, 56, 64, 83 stk. 2, 88, 93, 101, 110, 115, 125, 136, 140, 148, 151, 181, 189, 194 og 201.

³¹ Se §§ 10, 83 stk. 1, 88, 115, 125, 156, 162, 194 og 203.

³² BHL § 3.

³³ BHL §§ 60 og 65.

Det er motsatt i Danmark og Finland hvor man har avtalefrihet som utgangspunkt, mens det er fastsatt en del uttrykkelige unntak fra avtalefriheten i loven til vern for leier.

I Sverige er det er en særordning hvor visse kollektive avtaler likevel kan være gyldige selv om de strider med bestemmelser i hyreslagen. De hensyn som normalt begrunner ufravikelighet til gunst for leier, gjør seg ikke her gjeldende på samme måte.

4.7. Kortfattet beskrivelse av reglene i England

Det er for det første grunn til å påpeke at lovgivningsteknikken i England er ganske ulik den nordiske, med sin common law-tradisjon. Det er av den grunn en mindre helhetlig lovgivning, og husleieretten er ikke noe unntak. Noen enkel og generell angivelse av reglenes fravikelighet er dermed ikke mulig å gi. I utgangspunktet er det ingen minstekrav for hva som må angis i en husleieavtale.³⁴ Noen ufravelige regler er det likevel, avhengig av hva slags type leieavtale det er tale om.

4.8. Kortfattet beskrivelse av reglene i Tyskland

De tyske reglene om leie av bolig er i utgangspunktet ufravelige til fordel for leier. Det gjelder imidlertid ikke for bestemmelser som det eksplisitt fremgår at kan fravikes.³⁵ De fravelige reglene som knytter seg til reglene om kontraktslengde og oppsigelse fremgår av redegjørelsen nedenfor.

5. REGLENE OM KONTRAKTSLENGDE

5.1. Norge

5.1.1. Innledning

Husll. § 9-1 angir at avtaler om husleie kan inngås for bestemt eller ubestemt tid. Hovedregelen er tidsubestemte avtaler, men loven åpner for valgfrihet med hensyn til om leieforholdet skal være tidsbestemt eller tidsubestemt.

5.1.2. Tidsubestemt leieavtale

Dersom ikke annet er fastsatt i leieavtalen, anses en avtale som tidsubestemt. Dette innebærer at avtalen løper inntil den sies opp av en av partene.

Dersom ikke annet er avtalt kan en tidsubestemt leieavtale sies opp av både utleier og leier, jf. §§ 9-4 og 9-5. Utleiers oppsigelse er betinget av at et av de alternative vilkårene i § 9-5 annet eller tredje ledd er oppfylt. Avtale som er inngått i strid med reglene om minstetiden, skal anses som en tidsubestemt leieavtale, se § 9-3 tredje ledd.

5.1.3. Tidsbestemt leieavtale

En tidsbestemt leieavtale opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietiden, jf. § 9-2 første ledd. Utgangspunktet er at det ikke er adgang til å inngå tidsbestemt leieavtale for bolig for kortere tid enn tre år, jf. § 9-3 første ledd første punktum. Bestemmelsen er ikke til

³⁴ Orji & Sparkes (2016) s. 143.

³⁵ BGB § 556.

hinder for at det inngås kortere avtaler, dersom leier har ubetinget rett til forlengelse i til sammen minst tre år.

Det er flere unntak fra hovedregelen om minstetid på tre år. For det første angir § 9-3 første ledd annet punktum, en minstetid på ett år hvis avtalen gjelder «lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus». Bakgrunnen for dette unntaket er den «særlige nærhet som oppstår mellom utleieren og leieren ved utleie av slike husrom».³⁶ Det var fryktet at disse utleierne ville unnlate å leie ut ved krav om leieperiode på minimum tre år. At utleieren «bor i samme hus» innebærer for det første at utleieren må ha sitt faste bosted der. For det andre er det ikke tilstrekkelig at utleieboligen er på samme eiendom, det må gjelde samme «hus». Unntaket gjelder imidlertid ikke flermannsboliger med mer enn tre boenheter, selv om utleier bor i den ene.

Det stilles ikke krav om minstetid dersom «husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden», jf. § 9-3 første ledd bokstav a. Departementet anså dette som et rimelig unntak ettersom de mente at utleier i disse tilfellene måtte ha rett til selv å velge når vedkommende ønsket å utnytte sin bruksrett.³⁷

Dersom utleieren har en annen «saklig grunn» er det også anledning til å avtale en kortere tidsavgrensning enn tre år, jf. § 9-3 første ledd bokstav b. Hva anses som en saklig grunn, beror på en konkret vurdering. Ifølge forarbeidene må grunnen være konkret, og terskelen er forholdsvis høy.³⁸ Som eksempler nevnes at boligen skal rives eller ombygges, eller at utleier har konkrete planer om å selge boligen.

Unntakene i bokstav a og b kan bare påberopes av utleieren dersom leieren senest ved avtaleinngåelsen skriftlig ble gjort kjent med grunnen for tidsavgrensningen, og husrommet ved utløpet av avtaletiden skal brukes i samsvar med nettopp denne grunnen. Ved endringer i tidspunktet for når husrommet skal benyttes i samsvar med den oppgitte grunnen, kan leieavtalen forlenges tilsvarende, dersom utsettelsen skyldes en uforutsett omstendighet som inntrådte etter avtaleinngåelsen.

5.1.4. Særunntak

§ 11-1 gir særregler for boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. Dersom det foreligger «særlige grunner» kan det inngås tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år uten hinder av § 9-3 jf. § 11-1 sjettede ledd. Ordlyden «særlige grunner» tilsier en høy terskel. Som eksempel kan nevnes forhold ved leieren som tilsier at det er behov for å prøve ut leieforholdet. Dette kan for eksempel være tilfelle dersom leieren kommer fra et institusjonsopphold og det er usikkert om vedkommende er i stand til å bo i boligen.³⁹

Det er ikke adgang til å inngå mer enn én slik avtale for samme bolig mellom de samme parter av kortere varighet enn det som følger av § 9-3. Dersom det foreligger «tungtveiende grunner» kan det likevel inngås flere tidsbestemte leieavtaler av kortere varighet enn det som følger av § 9-3.

For studentboliger kan det avtales at leieavtalen skal falle bort uten oppsigelse ved endt semester, endt studieår eller endt utdanning, uten hinder av reglene om opphør i kapittel 9.

³⁶ Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 108.

³⁷ Ibid.

³⁸ NOU 1993: 4 Lov om husleieavtaler s. 165.

³⁹ Skar & Bech (2021), note 15 til § 11-1.

Partene kan også inngå en tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år, uten hinder av § 9-3.

For tjenesteboliger gjelder retten til å heve leieavtalen ved forsinkelse etter § 2-12 og bestemmelsene i § 7-4 og § 8-3 ikke for bolig som leieren har plikt til å bebo, og boplikten er nødvendig for utføringen av arbeidet. Tjenestebolig er definert som utleie av bolig som leieren har leid i egenskap av arbeidstaker. For slik bolig faller leieavtalen bort uten hinder av bestemmelsene i kapittel 9 når leieren trer ut av arbeidsforholdet, eller blir forflyttet.

Ved utleie av egen bolig ved midlertidig fravær på inntil fem år, gjelder ikke bestemmelsene i kapittel 9 om opphør, med unntak av § 9-10 om leierens død jf. § 11-4 tredje ledd.

Et annet særuntak, som kun vil gjelde frem til 1. juli 2024, angir at for bygninger der det er gitt unntak for tidsbestemt bruksendring fra fritidsbolig til bolig, kan det inngås tidsbestemt leieavtale på ned til ett år. Dette særuntaket trådte i kraft som følge av ankomst av fordrevne fra Ukraina.⁴⁰

5.2. Sverige

5.2.1. Innledning

Når det gjelder avtalelengde skiller det i Sverige mellom tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler. Tidsbestemte avtaler løper mellom to forhåndsbestemte datoer, mens tidsubestemte avtaler er avtaler som løper fra en fastsatt dato og til den sies opp av en av partene.

5.2.2. Tidsubestemt leieavtale

Det fremgår av hyreslagen § 3 første ledd, og lov om uthyrning av egen bostad § 3, at som hovedregel gjelder leieavtaler for ubestemt tid. Det betyr at det ikke er fastsatt noe tidspunkt for utløp av avtalen ved avtaleinngåelsen, og at leieavtalen løper til den sies opp av én av partene.

5.2.3. Tidsbestemt leieavtale

I hyreslagen § 3 andre ledd, og lov om uthyrning av egen bostad § 3, er det åpnet for at leieavtalen kan inngås for en forhåndsbestemt periode. Partene bestemmer selv hvor lenge leieavtalen skal gjelde.⁴¹ Leieavtalen opphører da automatisk når perioden er over, hvis ikke annet er avtalt. Hvis leieforholdet varer i mer enn ni måneder sammenhengende må derimot avtalen likevel sies opp for å ikke lenger gjelde.⁴²

For utleie som ikke omfattes av lov om uthyrning av egen bostad må en tidsbestemt avtale likevel anses for å være ubestemt, dersom avtalen mangler bestemmelser om virkningen av manglende oppsigelse, og avtalen ikke ble sagt opp ved leietidens utløp. Det samme gjelder dersom leier fortsetter å benytte husrommet i en måned etter leietidens utløp uten at utleier har bedt leier om å flytte.⁴³

⁴⁰ Se endringslov 2. juni 2023 nr. 17.

⁴¹ Partene bestemmer selv hvor lenge leieavtalen skal gjelde, men kan ikke avtale noe som strider med de begrensningene som følger av husleieloven kapittel 7 § 5.

⁴² Hyreslagen § 3 andre ledd.

⁴³ Hyreslagen § 3 tredje ledd.

En tidsbestemt leieavtale kan også sies opp med en fastsatt oppsigelsestid.⁴⁴ Oppsigelsestiden vil da variere blant annet etter hvem som sier opp avtalen, og hva slags type lokale som leieavtalen regulerer.⁴⁵

5.3. Danmark

5.3.1. Tidsubestemt leieavtale

Både lejeloven og almenlejeloven åpner for at husleieavtaler kan inngås for bestemt eller ubestemt tid jf. almenlejeloven § 87 og lejeloven § 173. Dersom ikke annet er følger av en tolkning av avtalen, anses avtalen som tidsubestemt.⁴⁶

5.3.2. Tidsbestemt leieavtale

5.3.2.1. Lejeloven

Ved tidsbestemt leieavtale opphører leieforholdet uten oppsigelse ved den avtalte leietidens utløp jf. § 173 stk. 1. I denne perioden kan ikke leieforholdet avsluttes, med mindre det er avtalt eller den annen part misligholder avtalen.

Dersom det er inngått en tidsbestemt leieavtale, kan boligretten etter lejeloven § 173 stk. 3, likevel «tilsidesette tidsbegrensingen» hvis den ikke anses «tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold». Bestemmelsen er ufravikelig jf. § 181 stk. 1. I rettspraksis etter den bestemmelsen har det blitt ansett tilstrekkelig dersom:

- Utleier skal selge boligen, særlig dersom leier er kjent med dette.⁴⁷
- Utleier selv skal ta boligen til bruk til egen beboelse.⁴⁸
- Utleier leier ut i forbindelse med arbeid eller utdanning, og nå er tilbake.⁴⁹
- Utleier skal utføre omfattende modernisering, dersom planene er realistiske, for eksempel ved at søknad om byggetillatelse allerede er sendt.⁵⁰

I tillegg kan § 22 gi hjemmel for å tilsidesette en avtalt tidsbegrensning. Bestemmelsen angir at det ikke kan avtales leievilkår som er «mer byrdefulde» for leieren enn de vilkår som gjelder for andre leiere på samme eiendom. Dette gjelder imidlertid kun for regulerte leieforhold, jf. lejeloven § 6. Hva som anses som samme eiendom er regulert i § 9. Bestemmelsen angir at flere bygninger som eies av samme eier, som er oppført som en samlet bebyggelse med felles friarealer anses som én eiendom. Det samme gjelder der flere eiendommer er samlet eller felles oppført i grunnboken, og leiligheter som tilhører samme eierforening og som eies av samme utleier.

5.3.2.2. Almenlejeloven

På samme måte som etter lejeloven, utløper en tidsbestemt leieavtale etter almenlejeloven ved den avtalte leietidens utløp jf. § 87 stk. 1. Boligretten kan tilsidesette tidsbegrensningen dersom den ikke anses «tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold» jf. § 87 stk. 3.

⁴⁴ Hyreslagen § 4 andre ledd og lov om uthyrning av bostad § 3.

⁴⁵ Hyreslagen § 4 andre ledd.

⁴⁶ Edlund & Grubbe (2022) s. 528, med videre henvisninger.

⁴⁷ TBB 2000.11 V.

⁴⁸ U 1996.461 Ø.

⁴⁹ TBB 1998.167 B.

⁵⁰ TBB 2021.301 Ø.

5.4. Finland

I finsk husleielovgivning skilles det mellom tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler.⁵¹ Som utgangspunkt er leieavtalene tidsubestemt, med mindre noe annet er avtalt eller følger av annen lovgivning. En tidsubestemt leieavtale har ingen forhåndsbestemt sluttdato, og løper til en av partene sier opp avtalen.

Ved bruk av tidsbestemte leieavtaler er det ikke tillatt å inngå flere enn to avtaler på rad med samme leier dersom avtaleperioden er tre måneder eller mindre. Da vil leieavtalen automatisk bli tidsubestemt.⁵²

I motsetning til en del av de andre nordiske landene er det ingen lovbestemmelse i BHL som fastslår at leieforholdet blir tidsubestemt dersom leier blir værende i boligen etter leietiden er utløpt og utleier ikke sender flytteoppfordring. Det er imidlertid i teorien hevdet at et slikt tilfelle vil kunne medføre at avtaleforholdet er blitt omgjort til et tidsubestemt leieforhold gjennom reglene om konkludent adferd.⁵³

5.5. Island

Den islandske utleieloven § 9 angir at leieavtaler kan inngås for bestemt eller ubestemt tid. Dersom ikke annet er uttrykkelig avtalt, skal leieavtalen regnes som tidsubestemt.

Etter § 9 tredje ledd, utløper tidsbestemte leieavtaler ved utgangen av den forhåndsbestemte datoen, uten varsel, dersom ikke annet er avtalt.

Ved utløpet av en tidsbestemt leieavtale har leieren likevel fortrinnsrett til videre leie, gitt at leieobjektet er tilgjengelig for leie i minst ett år, jf. § 51. Denne fortrinnsretten er det imidlertid flere unntak fra. Blant annet vil den ikke gjelde dersom

- leieobjektet er et enkeltrom
- utleier bor i samme bygning
- leieobjektet leies møblert (fullstendig eller i betydelig grad)
- utleier skal ta over leieobjektet til egen bruk, eller til egne slektninger i opp- og nedstigende linje
- det er planlagt salg betydelige arbeider på eiendommene i de påfølgende seks månedene etter leieavtalens utløp.

Dersom leier ønsker å benytte seg av denne rettigheten, må vedkommende varsle om dette skriftlig minst tre måneder før leieavtalens utløp, jf. § 52.

En tidsbestemt leieavtale går over til å bli tidsubestemt dersom leier fortsetter å bruke leieobjektet og fortsetter å innfri sine plikter etter avtalen (betale leie) i mer enn åtte uker, så lenge ikke utleier har krevd at leier skal forlate boligen (flytteoppfordring), se § 59.

⁵¹ BHL § 4.

⁵² BHL § 4.

⁵³ Sammenliknende analyse av nordisk husleielovgivning s. 45.

5.6. Sammenligning av de nordiske landene

Utgangspunktet for alle de nordiske landene er at leieavtalene som inngås er tidsbestemte, med mindre noe annet fremgår eksplisitt av avtale eller lov.

Ved tidsbestemte leieavtaler er det imidlertid en del forskjeller, selv om formålet om å beskytte leier i stor grad er det samme. I Norge er dette gjort gjennom regler om minstetid. I Sverige, Danmark, Finland og Island oppstilles det ikke noe slikt krav. I Danmark har leier mulighet til å prøve en tidsbestemt leieavtale for domstolen. Dersom ikke de lovbestemte vilkårene for tidsbegrensningen er oppfylt vil domstolen fastsette at avtalen er tidsbestemt. I Sverige har leier rett til forlengelse av leieavtalen på visse vilkår, mens i Finland har ikke utleier lov til å inngå flere korte tidsbestemte leieavtaler med leier. På Island blir leier beskyttet ved at leier har førsterett til å leie boligen videre.

For alle de nordiske landene, med unntak av Finland, er virkningen av at leier fortsetter å benytte boligen etter utløpet av en tidsbestemt leieavtale at leieforholdet blir å anse som tidsbestemt.⁵⁴

5.7. Kortfattet beskrivelse av reglene i England

5.7.1. Tidsbestemt og tidsubestemt

Det finnes to hovedtyper av leieperioder i England: «Fixed term» og «statutory periodic».⁵⁵

En «fixed-term» (tidsbestemt) leieavtale varer i en forhåndsavtalt periode. Engelsk rett setter ingen begrensning for lengden på en slik avtale, verken oppad eller nedad. Typisk er perioden fastsatt til en periode på seks måneder til ett år. Hvis perioden er på mer enn tre år, stilles det strenge formalkrav.⁵⁶

En «statutory periodic» leieavtale er tidsubestemt og løper dermed til den sies opp. En «fixed-term» (tidsbestemt) avtale blir automatisk tidsubestemt ved den forhåndsbestemte periodens utløp, med mindre leieren uttrykkelig meddeler at han ikke ønsker å fortsette leieforholdet.

Det finnes flere typer leieavtaler, som faller inn under de to nevnte hovedkategoriene. De vanligste blir kort redegjort for nedenfor.

5.7.2. Assured tenancy – sikret leieavtale

En sikret leieavtale innebærer at en person i utgangspunktet har rett til å bo på eiendommen så lenge de lever. Disse leieavtalene har økt beskyttelse mot utkastelse, og utleier har begrenset mulighet til utkastelse, særlig så lenge leieren har «god oppførsel».⁵⁷ Denne type leieavtale er ikke lenger særlig vanlig, men kan fremdeles gyldig inngås.

5.7.3. Assured shorthold tenancy (AST)

AST er den vanligste typen leieavtale i England, og stammer fra Housing Act 1988. En slik avtale er aktuelt når:

⁵⁴ I Finland er ikke dette regulert i BHL, men kan følge av reglene om konkludent adferd. Se pkt. 5.4 ovenfor.

⁵⁵ Government Digital Service, *Tenancy agreements: a guide for landlords (England and Wales) (2023)*.

⁵⁶ Ibid.

⁵⁷ Orji & Sparkes (2016) s. 101.

- Eiendommen er privat (ikke kommersiell).
- Leieavtalen startet etter 1989.
- Eiendommen er leierens hovedbolig.
- Utleieren ikke bor på eiendommen.⁵⁸

Imidlertid er ikke en AST mulig hvis:

- Leien er ekstremt høy (over £100 000 per år).
- Lav eller ingen leie blir belastet.
- Det er et utleieobjekt til ferie.

De fleste AST-avtaler vil fastsette en innledende fast periode på seks eller tolv måneder.

Når denne perioden utløper, kan to ting skje: En ny leieavtale inngås mellom utleier og leier, eller leieavtalen blir automatisk en «statutory-periodic», som blir en månedlig fornyende leieavtale med samme leibeløp.⁵⁹

5.7.4. Non-assured Shorthold tenancy

Denne typen leieavtale kan bare brukes i spesifikke situasjoner der en AST ikke kan brukes. Eksempler på når denne typen kan brukes inkluderer:

- Når leien er mer enn £100 000 per år.
- Leieren har sin hovedbolig et annet sted.
- Utleieren bor i samme eiendom som leieren, men ikke deler bruk av noen fasiliteter.

Ved bruk av denne type leieavtale har leieren rett til å leie frem til den tidsbestemte delen av leieavtalen utløper.

5.8. Kortfattet beskrivelse av reglene i Tyskland

I tysk husleielovgivning er det i hovedsak to typer leieavtaler. Det er tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler.

Tidsbestemte leieavtaler kan bare inngås dersom utleier ved utløpet av leieperioden skal:

- Bruke boligen eller boarealet selv, eller at noen i familien eller husstanden skal bruke det.
- Fjerne boligen eller boarealet på en lovlig måte, eller renovere eller pusse opp i så stort omfang at det vil bli vanskelig å videreføre leieforholdet.
- Leie ut rommet til en som tilbyr utleier en tjeneste. For eksempel en ansatt i et byggefirma. Boligen vil da anses som en bedriftsbolig eller tjenestebolig.⁶⁰

I tillegg plikter utleier å informere leier skriftlig om årsaken til at leieavtalen er midlertidig ved avtaleinngåelse, samt opphørsdato.

Leieavtaler som inngås for øvrig anses å være inngått på ubestemt tid.⁶¹

⁵⁸ Ibid.

⁵⁹ Government Digital Service, *Tenancy agreements: a guide for landlords (England and Wales) (2023)*.

⁶⁰ BGB § 575 (1).

⁶¹ Ibid.

6. OPPSIGELSE OG ANDRE OPPHØRSGRUNNER

6.1. Norge

6.1.1. *Opphør og oppsigelse av tidsbestemt leieavtale*

En leieavtale som er inngått for bestemt tid, opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietid, jf. § 9-2 første ledd. I tillegg kan avtalen bringes til opphør ved oppsigelse, med mindre det er opplyst skriftlig om at det ikke er adgang til det. Hvis utleier unnlater å opplyse om at avtalen er uoppsigelig, har leieren rett til å si opp leieavtalen i leietiden i samsvar med reglene i §§ 9-4 til 9-8.⁶²

6.1.2. *Oppsigelse av tidsubestemt leieavtale*

Tidsubestemte leieavtaler kan bare bringes til opphør ved oppsigelse fra partene eller ved heving. Adgangen til oppsigelse av tidsubestemte leieavtaler fra utleiers side er strengt regulert. Det er både formkrav og vilkår for oppsigelse. Etter § 9-5 annet ledd, kan en slik avtale bare sies opp 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.
- Det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen.

Disse vilkårene gjelder ikke for leie av enkelt beboelsesrom der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig, jf. § 9-5 tredje ledd.

Oppsigelsesfristen er tre måneder ved utløpet av en kalendermåned, jf. § 9-6 første ledd. Det gjelder både leiers og utleiers oppsigelse. For utleie av «enkelt beboelsesrom» der leieren etter avtalen «har adgang til en annens bolig» (typisk bofellesskap), er fristen en måned, jf. § 9-6 annet ledd. Reglene om oppsigelsesfrist kan fravikes ved avtale, jf. § 9-6 siste ledd.

§ 9-7 stiller formkrav til utleiers oppsigelse. Her fremgår det at oppsigelsen skal være skriftlig, at den skal begrunnes og at det i oppsigelsen skal opplyses om at leieren kan protestere skriftlig til utleieren innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Kravet til skriftlighet oppfylles ved bruk av brev. Derimot er det usikkert om e-post eller annen elektronisk kommunikasjon er tilstrekkelig.⁶³ Det skal videre opplyses om at dersom leieren ikke protesterer innen fristen, taper leieren sin rett til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med loven.

Kravene, med unntak av kravet om skriftlighet, gjelder ikke for oppsigelse av tidsubestemt leieavtale om enkelt beboelsesrom der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig, jf. § 9-5 tredje ledd.

Dersom leieren ikke protesterer innen fristen, er oppsigelsen bindende for partene. Leier må dermed flytte ut, og utleier kan kreve tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd, dersom leieren ikke flytter frivillig.

⁶² Se nærmere nedenfor.

⁶³ Wyller, Lovkommentar rettsdata, note 632.

Hvis leieren derimot protesterer mot oppsigelsen, faller oppsigelsen bort dersom ikke utleier bringer saken inn for retten innen tre måneder etter at fristen for leiers protest løp ut. Ved prøving for domstolene, skal retten vurdere om oppsigelsen er lovlig. Det vil si i tråd med de ovennevnte vilkår, og om den eventuelt skal settes til side. Oppsigelsen skal settes til side dersom retten kommer til at oppsigelsen vil virke «urimelig», begges forhold tatt i betraktning, jf. § 9-8 annet ledd. Dette er en konkret interesseavveining der leierens behov for husrommet må veies mot utleierens behov for en alternativ bruk. Momenter som er relevante i vurderingen er blant annet om utleieren trenger boligen selv og om leieren lenge har vært kjent med at boligen ønskes frigjort. På leiers side er det et tungtveiende moment dersom vedkommende vil bli stående uten bolig ved oppsigelse. Sitasjonen i leiemarkedet har derfor stor betydning.

Retten kan likevel ikke sette oppsigelsen til side dersom den kommer til at oppsigelsen skyldes vesentlig mislighold fra leierens side, jf. § 9-8 annet ledd siste punktum.

Det er ingen formkrav eller vilkår for leiers oppsigelse av tidsubestemt leieavtale.

§ 9-10 angir en særregulering som gjelder ved leierens død. Ved en slik hendelse gis både utleieren og dødsboet rett til å si opp med varsel som nevnt i § 9-6, selv om avtalen er inngått for lengre tid eller med lengre oppsigelsestid enn lovens hovedregel på tre måneder.

6.1.3. Heving

Både leier og utleier kan etter omstendighetene heve leieavtalen.

For leier reguleres spørsmålet av § 2-12. Her angis at leieavtalen kan heves dersom det foreligger en mangel eller forsinkelse som medfører «vesentlig mislighold». Ordlyden «vesentlig mislighold» er en henvisning til det alminnelige vurderingstemaet i kontraktsretten. Sentralt er om leier, alle forhold tatt i betraktning, har rimelig grunn til å si seg løst fra leieavtalen. Det må også tas i betraktning om andre misligholdsbeføyelser er tilstrekkelig til å avhjelpe misligholdet. Eksempler på mislighold som kan føre til heving er omfattende mangler ved eiendommen, som ikke utbedres og store forsinkelser som følge av for eksempel at byggearbeider ikke er ferdigstilt.

Utleiers hevingsadgang er regulert i § 9-9 der det fremgår at utleier kan heve som følge av «vesentlig mislighold» fra leiers side. Her er derimot vesentlig mislighold definert. Det foreligger dersom:

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

Utleiers heving skal være skriftlig og begrunnes jf. § 9-9 andre ledd. I juridisk teori tas det til orde for at elektronisk kommunikasjon bør godtas, ettersom heving ikke utløser frister, i motsetning til oppsigelse.⁶⁴

6.1.4. Opphør på annet grunnlag

I Norge har vi regler om tvangsfravikelse i lov 26. juni 1992 om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdelsesloven). § 4-1 jf. § 13-2 medfører at en leier kan bli kastet ut av boligen ved tvang dersom visse vilkår er oppfylt. § 13-2 tredje ledd bokstav a innebærer at partene kan avtale en utkastelsesklausul. En slik klausul, som det er vanlig at inntas i leieavtaler i Norge, medfører at utleier kan kreve tvangsfravikelse ved manglende betaling av vederlag. Det er ikke krav om at betalingsmisligholdet må være vesentlig. For at leier skal kunne kastes ut kreves det at leier er varslet om tvangsfravikelsen minimum to uker i forveien, jf. § 4-18. I dette varselet må det også fremgå at tvangsfullbyrdelse kan unngås dersom leien, utenrettslige inndrivingskostnader, sakskostnader og forfalt leie frem til betalingstidspunktet, med renter, blir betalt før fullbyrdelsen gjennomføres.

6.2. Sverige

6.2.1. Innledning

Leiers oppsigelsesvern er i Sverige gitt gjennom reglene om «besittningsskydd».⁶⁵ Reglene om besittningsskydd innebærer at en leier av en bolig som hovedregel har rett til å forlenge leieforholdet, uavhengig av utleiers samtykke.

Utgangspunktet i svensk rett er at en tidsbestemt avtale kan sies opp av begge parter, mens en tidsbestemt avtale kun kan sies opp av leier i den avtalte leieperioden.

6.2.2. Leiers rett til oppsigelse

Leier kan si opp både tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler uten grunnlag.⁶⁶

6.2.3. Utleiers rett til oppsigelse

Etter lag om uthyrning av egen bostad § 3 kan utleier si opp leier ved en tidsubestemt leieavtale. Utleier trenger ingen grunn til å si opp leier, og i slike tilfeller har leier heller ikke vern gjennom reglene om besittningsskydd.⁶⁷

Ved utleie av boliger som ikke omfattes av lag om uthyrning av egen bolig kan utleier kun si opp tidsubestemte leieavtaler på visse vilkår.⁶⁸ Som eksempel kan det nevnes at leieforholdet kan sies opp dersom:

- Leier har misligholdt sine forpliktelser i en slik grad at avtalen med rimelighet ikke bør forlenges.
- Eiendommen skal rives og det ikke er urimelig at leieforholdet opphører.

⁶⁴ Wyller, Lovkommentar rettsdata, note 632.

⁶⁵ Hyreslagen § 46.

⁶⁶ Hyreslagen § 5 og lag om uthyrning av egen bostad § 3.

⁶⁷ Lag om uthyrning av egen bostad § 3a. Se mer om besittningsskydd i pkt. 6.2.6 nedenfor.

⁶⁸ Hyreslagen § 46. Se også mer under reglene om besittningsskydd i pkt. 6.2.6 og heving i pkt. 6.2.7.

- Eiendommen skal gjennomgå en større ombygging og det ikke er åpenbart at leier kan bli boende uten vesentlig ulempe for gjennomføring av ombyggingen, og det ikke er urimelig overfor leier at leieforholdet opphører.
- Husrommet skal ikke lenger brukes som bolig.
- Husrommet er en del av utleiers bolig og utleier har en slik interesse i å disponere husrommet at det er rimelig at leier burde flytte.
- Leieforholdet er knyttet til et ansettelsesforhold som er avsluttet, og det ikke er urimelig overfor leier at også leieforholdet avsluttes.
- Det i andre tilfeller ikke strider mot god skikk i leieforhold eller av annen grunn er rimelig at avtalen opphører.

Tidsbestemte avtaler kan etter hyreslagen ikke sies opp av utleier med virkning før utløp av den avtalte leietiden.⁶⁹ Merk likevel at tidsbestemte avtaler som varer lenger enn ni måneder likevel må sies opp for at leieforholdet skal avsluttes på det avtalte tidspunkt.

Dersom leier ikke flytter etter den tidsbestemte leieavtalen er utløpt, må utleier innen én måned etter opphør sende en flytteoppfordring. Dersom det ikke blir gjort vil leieforholdet anses tidsubestemt, og må sies opp på nytt for å opphøre.⁷⁰

6.2.4. Oppsigelsesfrister

6.2.4.1. Oppsigelsesfrister ved utleie av egen bolig

Etter lov om utleie av egen bolig er det oppsigelsestid på én måned dersom leier sier opp avtaleforholdet, mens ved oppsigelse fra utleier er det en oppsigelsestid på tre måneder.⁷¹ Oppsigelsesfristene er like, uavhengig av om leieavtalen er tidsbestemt eller tidsubestemt.

6.2.4.2. Oppsigelsesfrister ved utleie av annen bolig

For utleie av annen bolig fastslår hyreslagen § 4 at oppsigelsesfristen er tre måneder regnet fra første dag i måneden etter leieavtalen ble sagt opp, med mindre det er avtalt lenger oppsigelsestid.⁷² Selv om det er avtalt lenger oppsigelsestid kan leier likevel alltid si opp leieavtalen med tre måneder oppsigelsestid.⁷³

Dersom leier sier opp en tidsbestemt leieavtale varierer oppsigelsesfristen etter den avtalte leieperioden.⁷⁴ Hvis leieperioden er inntil to uker, er oppsigelsesfristen én dag. Hvis leieperioden er mellom to uker og tre måneder, er oppsigelsesfristen én uke. Dersom leieperioden er over tre måneder, er oppsigelsesfristen tre måneder.

For dødsbo og leie etter lag om uthyrning av egen bostad er oppsigelsestiden én måned for både tidsbestemte og tidsubestemte avtaler.⁷⁵

⁶⁹ Hyreslagen § 5.

⁷⁰ Hyreslagen § 3 tredje ledd nr. 2.

⁷¹ Hyreslagen § 3.

⁷² For lokaler vil oppsigelsesfristen være ni måneder, jf. hyreslagen § 4 nr. 2.

⁷³ Hyreslagen § 5.

⁷⁴ Hyreslagen § 4 og Larsson/Synnergren/Wahlström s. 77.

⁷⁵ Hyreslagen § 5 andre ledd og Lag om uthyrning av egen bostad § 3.

6.2.5. *Formkrav*

Det fremgår av hyreslagen § 8 at en oppsigelse av leieforholdet skal være skriftlig dersom leieforholdet har vart i mer enn tre måneder. En muntlig oppsigelse fra leier er likevel gyldig dersom utleier skriftlig erkjenner mottak av oppsigelsen.

Utleiers oppsigelse må være begrunnet, og skal som hovedregel forkynnes for leier.⁷⁶

6.2.6. *Prøvelse av oppsigelse/reglene om besittelsesbeskyttelse*

Utleiers oppsigelse skal ikke prøves på samme måte som i norsk rett, men leier er beskyttet av reglene om besittelsesbeskyttelse («besittningsskydd»)⁷⁷. Reglene om besittelsesbeskyttelse har som formål å beskytte leierens stilling og innebærer at leier har rett til å forlenge leieavtalen, til tross for oppsigelsen fra utleier. Retten til å forlenge leieavtalen gjelder så lenge ikke noen av unntakene kommer til anvendelse.

De mest sentrale unntakene fra leiers krav på forlengelse av leieavtalen ved oppsigelse fra utleier er dersom:

- Utleier på rettmessig grunnlag har hevet leieavtalen.
- Leier har tilsidesatt sine forpliktelser i så høy grad at det er rimelig at avtalen ikke forlenges.
- Eiendommen skal rives og det ikke er urimelig at leieforholdet opphører.
- Huset skal gjennomgå en større ombygging og det ikke er åpenbart at leier kan bli sittende i boligen uten nevneverdige hindringer for bruken til det avtalte formålet.
- Husrommet ikke lenger skal brukes som bolig, og det ikke er urimelig at leieforholdet opphører.
- Leieavtalen gjelder leilighet i ene- eller tomannsbolig, eller innenfor en selveierleilighet og utleien ikke skjer som ledd i forretningsmessig utleievirksomhet, og utleier har en slik interesse i eiendommen at det ikke er urimelig at leieavtalen opphører.
- Det i andre tilfeller ikke strider mot god skikk i leieforhold eller av annen grunn er urimelig at avtalen opphører.

Besittelsesbeskyttelsen gjelder både ved oppsigelse av tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler. Den gjelder på visse vilkår også for leiers ektefelle og andre felles leiere.

Reglene om besittelsesbeskyttelse gjelder imidlertid ikke ved utleie etter lov om uthyrning av egen bostad, samt visse former for fremleie, kortvarig bruksoverlatelse av møblert rom eller fritidsbolig, utleie av en del av egen bolig eller dersom utleier har hevingsrett.⁷⁸

Dersom leieforholdet forlenges, er utgangspunktet at leieavtalen løper videre på samme vilkår. Partene kan imidlertid avtale endringer.

Det er utleier som har søksmålsbyrden dersom leier ikke ønsker å flytte fra boligen, og plikter å bringe saken inn for hyresnämnden innen én måned for at oppsigelsen ikke skal bortfalle.⁷⁹

⁷⁶ Se nærmere Holmqvist/Thomsson s. 48-52.

⁷⁷ Hyreslagen § 45 følgende.

⁷⁸ Hyreslagen § 45 og lov om uthyrning av egen bostad § 3 a.

⁷⁹ Hyreslagen § 49.

I visse tilfeller er det adgang for partene til å avtale seg bort fra besittelsesbeskyttelsen.⁸⁰ Dette unntaket omfatter blant annet utleie av del av enebolig eller tomannsbolig der utleier selv bor i den øvrige delen av eiendommen, avtaler som er godkjent av Hyresnämnden, avtaler som inngås etter leieforholdet er påbegynt og som er kombinert med rett til forlengelse, og ved visse former for fremleie.

6.2.7. Heving

6.2.7.1. Leiers hevingsrett

Leier kan heve dersom det foreligger én eller flere vesentlige mangler ved boligen, og disse ikke kan utbedres uten opphold.⁸¹ Det samme gjelder om leieren ikke får flyttet inn fordi tidligere leier ikke har flyttet ut, og tidligere leier ikke fjernes umiddelbart.⁸²

Hevingen skal være skriftlig, med mindre utleier skriftlig bekrefter at hevingen er mottatt.⁸³

6.2.7.2. Utleiers hevingsrett

Det fremgår av hyreslagen § 42 at utleier blant annet har rett til å heve avtalen dersom:

- Leier ikke betaler innen én uke etter forfall.
- Leier overdrar leieforholdet til andre uten samtykke fra utleier.
- Boligen brukes i strid med formålet i leieavtalen eller blir benyttet av utenforstående personer på en måte som kan medføre varige men for boligen.
- Leier eller andre som gis tilgang til eiendommen ved forsett eller uaktsomhet bringer skadedyr til boligen.
- Leier eller andre som gis tilgang til eiendommen ved forsett eller uaktsomhet misligholder § 25 om ro, orden og forsvarlig bruk av eiendommen.
- Utleier uten rettslig grunnlag nektes adgang til eiendommen.
- Leier ikke følger andre avtalerettslige forpliktelser som det må anses særlig viktig for utleier at overholdes
- Boligen brukes til ulovlig næringsvirksomhet.

Utleier har rett til erstatning for sitt økonomiske tap fra leier når det foreligger hevingsrett etter hyreslagen § 42. Dersom forholdene rettes før hevingserklæring fremsettes, bortfaller hevingsretten, jf. § 43. Det samme gjelder i utgangspunktet om utleier ikke har hevet leieavtalen innen to måneder fra han fikk kunnskap om hevingsgrunnen.

På visse vilkår kan en medleier eller et medlem av husstanden på visse vilkår ha rett til å overta leieavtalen ved heving.⁸⁴

⁸⁰ Hyreslagen § 45 a.

⁸¹ Hyreslagen § 11 og § 16.

⁸² Hyreslagen § 14.

⁸³ Hyreslagen § 8.

⁸⁴ Hyreslagen § 47.

6.2.8. Annet opphør av leieavtalen

Dersom leiligheten er så skadet før overtagelse at den ikke kan benyttes til det avtalte formål, opphører avtalen.⁸⁵ Leier har da krav på erstatning dersom utleier er ansvarlig for årsaken eller utleier ikke varsler leier om dette så raskt som mulig.

Videre vil en leieavtale bortfalle dersom offentlige myndigheter beslutter at boligen ikke kan benyttes til det avtalte formål.

Også i Sverige finnes regler om tvangsfravikelse. Dette reguleres i hyreslagen og Utsökningsbalk (1981:774). Tvangsfravikelse utføres av Kronofogdemyndigheten etter begjæring fra utleier. Før utkastelsen gjennomføre skal leier gis anledning til å uttale seg, og hvis leier motsetter seg kravet må utleieren få dom fra tingsrätten.⁸⁶ Utkastelsen kan tidligst skje én uke etter at leier har fått beskjed om utkastelsen.⁸⁷

6.3. Danmark

6.3.1. Innledning

Etter dansk rett opphører leieavtaler ved oppsigelse fra en av partene, ved utløpet av den avtalte leietid i en tidsbestemt leieavtale, eller ved heving på grunn av vesentlig mislighold.

6.3.2. Leiers rett til oppsigelse

6.3.2.1. Lejeloven

Leieren kan fritt si opp leieavtalen, med mindre annet er avtalt. Leieren kan imidlertid ikke si opp familiens bolig uten samtykke fra sin ektefelle, jf. lejeloven § 169. Dersom flere fysiske eller juridiske personer er leiere i henhold til leieavtalen, kan heller ikke én av disse si opp med virkning for alle.⁸⁸

Oppsigelsesfristen er én måned for enkeltrom i utleiers bolig og tre måneder for alle andre typer leieavtaler jf. § 86 stk. 1. Disse reglene er fravelige til leiers gunst.

Det gjelder ingen formkrav for oppsigelsen fra leiers side, men det kan gyldig avtales slike vilkår.⁸⁹ Likevel er det usikkert om leiers muntlige oppsigelse der skriftlig oppsigelse er avtalt er å anse som en nullitet.

6.3.2.2. Almenlejeloven

Etter almenlejeloven kan leieren som utgangspunkt fritt si opp leieavtalen jf. almenlejeloven § 84, med mindre det er tale om en tidsbestemt leieavtale jf. § 87. Som etter lejeloven kan leier ikke si opp uten samtykke fra sin ektefelle jf. § 84 stk 2. Det stilles ingen formelle krav til leiers oppsigelse av leieavtalen.

⁸⁵ Hyreslagen § 10.

⁸⁶ Utsökningsförordningen kapittel 16 § 3 og Utsökningsbalken kapittel 16 § 2.

⁸⁷ Utsökningsbalken kapittel 16 § 3.

⁸⁸ Edlund & Grubbe (2022) s. 464.

⁸⁹ Edlund & Grubbe (2022) s. 466.

6.3.3. Utleiers rett til oppsigelse

6.3.3.1. Lejeloven

Utleiers oppsigelsesadgang er derimot strengt regulert og begrenset. Utleier kan etter § 170 fritt si opp leieforhold i følgende tilfeller:

- Enkeltrom i utleierens bolig.
- Leilighet i tofamilieshus, hvor utleier bor i den andre delen.
- Eierbolig eller andelsbolig hvis eier eller andelshaveren selv ønsker å bo i boligen.
- Leilighet som er tilknyttet lokaler til restaurant, butikk, kiosk eller liknende.

Andre leieforhold enn de ovennevnte er kun oppsigelige så fremt vilkårene i § 171 stk. 1 er oppfylt. De opplistede grunnene kan ikke fravikes til skade for leier, jf. § 181, og listen er dermed uttømmende. Utleier kan si opp i følgende tilfeller:

- Når utleier selv ønsker å benytte leieobjektet. Denne begrunnelsen er imidlertid underlagt begrensninger som følger av § 172. Blant annet skal begge parter forhold tas i betraktning, utleier kan bli pålagt å tilby leier en annen leilighet og oppsigelse etter denne bestemmelsen skal ha minst ett års varsel.
- Rivning, eller ombygging med plan om fremtidig bruk som «almen bolig», eller ombygging som følge av ekspropriasjon eller ombygging med et formål som ekspropriasjon kan gjennomføres for. Her gjelder vilkår om at leier skal få tilbud om å leie boligen etter ombyggingen, eller få tilbud om annen passende bolig.
- Når leieren av en bolig siden leieavtalens inngåelse har vært ansatt til å drifte eiendommen, og det er av vesentlig betydning at den ansatte bor i boligen, og utleier godtgjør at arbeidet ikke har vært utført på en tilfredsstillende måte. Oppsigelse kan likevel kun skje når boligen skal leies ut og benyttes av den etterfølgende funksjonær.
- Når leieren av en bolig, som er leid som arbeider- eller funksjonærbolig av den virksomheten som leieren er ansatt i, trer ut av sitt arbeidsforhold i virksomheten, og boligen skal benyttes av en annen i virksomheten.
- Når utleieren to eller flere ganger har fått meddelelse om leierens manglende etterlevelse av endelige husleienemdavgjørelser.
- Når leieren har tilsidesatt god skikk og orden etter nærmere angitte regler, og forholdet er av en slik karakter at leierens flytting er påkrevd.
- Når leieren har tilsidesatt betingelsene i et betinget leieforhold, etter nærmere angitte regler, og forholdet er av en slik karakter -at leierens flytting er påkrevd.
- Når tungtveiende grunner gjør det «særlig magtpåliggende» for utleieren å bli løst fra leieforholdet.

For pleieboliger kan dette kun skje når leieren samtidig anvises en annen og passende bolig.

6.3.3.2. Almenlejeloven

Utleier kan etter almenlejeloven § 85 si opp leieavtalen i følgende tilfeller:

- Når utleieren dokumenterer at eiendommen skal rives ned, eller at ombygging av eiendommen medfører at leietakeren må flytte ut.
- Når en eiendom som er beliggende i et utsatt boligområde helt eller delvis overdras.

- Når leieren av en bolig siden leieavtalen ble inngått, har blitt ansatt som funksjonær ved eiendommens drift for arbeid som er av vesentlig betydning for at funksjonæren bor i eiendommen, og utleieren godtgjør at arbeidet ikke har blitt utført tilfredsstillende. Oppsigelse kan kun skje når leiligheten ved nytteleie skal brukes av etterfølgeren.
- Når leieren har forsømt god skikk og orden og forholdet er av en slik karakter at leierens utflytting er påkrevd.
- Når leieren har forsømt betingelsene i et betinget leieforhold i henhold til § 82, avsnitt 1, nr. 1, og forholdet er av en slik karakter at leierens utflytting er påkrevd.
- Når vektige grunner ellers gjør det særlig påkrevd for utleieren å bli løst fra leieforholdet.

I tillegg skal utleieren si opp en leieavtale angående en allmenn ungdomsbolig, dersom leieren har fullført utdannelsen sin eller de forutsetninger under hvilke boligen er utleid, ikke lenger er til stede. Oppsigelse etter avsluttet utdanning kan under spesielle omstendigheter utsettes i inntil ett år. Det samme gjelder hvis boligen ikke umiddelbart kan leies ut på nytt. Utleieren kan også si opp en leieavtale angående en allmenn ungdomsbolig dersom leieren ikke har sendt nødvendig informasjon om studieaktivitet senest 6 uker etter at utleieren har sendt skriftlig anmodning om det jf. § 85 stk. 2.

Utleieren skal dessuten si opp en leieavtale angående en allmenn ungdomsbolig som har status som startbolig i henhold til § 101a, avsnitt 1, i lov om allmennboliger mv., dersom de forutsetninger under hvilke boligen er utleid, ikke lenger er til stede jf. § 85 stk. 3.

6.3.4. Oppsigelsesfrister

6.3.4.1. Lejeloven

Etter lejeloven § 175 stk. 1 og 2 opereres med ulik oppsigelsesfrist, avhengig av leieforholdets karakter.

- Hovedregelen er tre måneders varsel, og gjelder hvis ikke noe annet fremgår særskilt av loven.
- Ved oppsigelse av leieavtaler etter § 170 nr. 1 skal leier gis én måneds varsel. Bestemmelsen gjelder enkeltrom som er en del av en- eller tomannsbolig som utleier selv bor i.
- Ved oppsigelse etter § 170 nr. 2 og 3, samt § 171 stk. 1 nr. 1 gis leier ett års varsel.
 - § 170 nr. 2 gjelder leilighet i et hus som det på avtaletidspunktet kun finnes to leiligheter i, og utleier bor i den ene.
 - § 170 nr. 3 gjelder selveierbolig eller andelsbolig, dersom eieren eller andelshaveren selv skal flytte inn i leiligheten. Dette gjelder likevel bare dersom utleier eide boligen ved avtaleinngåelsen og ikke eier andre utleide eier- eller andelsboliger.
 - § 171 stk. 1 nr. 1 gjelder dersom utleier selv ønsker å benytte utleieobjektet.⁹⁰

Disse fristene kan ikke fravikes til skade for leier jf. § 181 stk. 1.

⁹⁰ Se punkt 6.3.3 ovenfor.

6.3.4.2. *Almenlejeloven*

Etter § 88 er oppsigelsesfristen 3 måneder til den første hverdag i en måned som ikke er dagen før en helligdag. For allmenne ungdomsboliger kan det imidlertid avtales en oppsigelsesfrist på minst 6 uker.

Dersom leieren flytter ut før oppsigelsesperioden er utløpt, skal utleieren tilstrebe å gjenutleie den leide boligen. Det utleieren oppnår eller burde ha oppnådd gjennom gjenutleie, skal trekkes fra utleierens krav overfor leieren jf. § 88 stk. 2

6.3.5. **Formkrav**

6.3.5.1. *Lejeloven*

Utleiers oppsigelse etter § 170 nr. 2 og 3, og § 171 skal være skriftlig og opplyse om leierens mulighet til å komme med innsigelse jf. § 176. Videre skal det opplyses om oppsigelsesgrunnen. Dersom det gjelder annet enn leie av bolig, skal oppsigelsen opplyse om leiers rettigheter etter §§ 177-179.

6.3.5.2. *Almenlejeloven*

Etter § 89 skal utleierens oppsigelse i henhold til § 85 være skriftlig og inneholde informasjon om leierens rett til å komme med innvendinger. Utleierens oppsigelse skal også inneholde informasjon om oppsigelsesgrunnen. Dersom oppsigelsen ikke inneholder denne informasjonen, er den ugyldig.

Hvis leieren ikke godtar oppsigelsen, må leieren senest 6 uker etter at oppsigelsen er mottatt, fremsette skriftlige innvendinger overfor utleieren. Utleieren må da bringe saken inn for boligretten senest 6 uker etter at leieperioden utløper, dersom utleieren ønsker å opprettholde oppsigelsen.

6.3.6. **Særlig om tidsbestemte leieavtaler**

6.3.6.1. *Lejeloven*

Lejeloven § 173 bestemmer at ved tidsbestemte leieavtaler, opphører leieforholdet uten oppsigelse ved den avtalte leietids utløp. Under denne perioden kan ikke avtalen bringes til opphør, med mindre det er avtalt eller ved mislighold, jf. annet punktum. I juridisk teori er dette tolket som en henvisning til adgangen til å heve avtalen ved *vesentlig* mislighold (se punkt 4), og ikke en adgang til oppsigelse ved mislighold som ikke er vesentlig.⁹¹ Dersom ikke annet er avtalt om adgangen til oppsigelse, er hovedregelen at avtalen er uoppsigelig fra begge parter side i hele den avtalte løpetid.⁹²

Dersom leieren benytter leieobjektet i mer enn - én måned etter den avtalte leietids utløp, med utleiers viten og uten at utleier har oppfordret leier til å flytte, fortsetter leieforholdet uten tidsbegrensning jf. § 173 stk. 2.

⁹¹ Edlund & Grubbe (2022) s. 529.

⁹² Edlund & Grubbe (2022) s. 529.

6.3.6.2. *Almenlejeloven*

Når en leieavtale er tidsbestemt, opphører leieforholdet uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leieperioden. Den tidsbestemte leieavtalen kan ikke bringes til opphør i leieperioden med mindre dette er avtalt, eller den andre parten i leieforholdet misligholder leieavtalen jf. § 87.

Dersom leieren, med utleierens viten, bruker den leide eiendommen i mer enn én måned etter den avtalte leieperiodens utløp, uten at utleieren har oppfordret leieren til å flytte, fortsetter leieforholdet uten tidsbegrensning jf. § 87 stk 2.

De ovennevnte bestemmelsene gjelder likevel ikke for en leieavtale angående en allmenn ungdomsbolig som har status som startbolig, jf. lov om allmennboliger mv. § 101a, avsnitt 1. For en slik bolig skal utleieren inngå en tidsbestemt leieavtale. Leieavtalen skal utløpe senest når leieren fyller 24 år. Leieforholdet opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leieperioden. Det kan imidlertid i leieperioden avtales at leieavtalen fortsetter på uendrede vilkår, senest til leieren fyller 25 år.

Stk. 1 og 2 gjelder heller ikke for leieavtale som gjelder allmenn familiebolig som har status som inklusjonsbolig, jf. § 62a, avsnitt 1, i lov om allmennboliger mv. For en slik bolig skal utleieren inngå en tidsbestemt leieavtale, jf. § 62a, avsnitt 3-5, i lov om almenlejelov mv.

6.3.7. *Heving*

6.3.7.1. *Lejeloven*

Utleiers rett til å heve leieavtalen er regulert i lejeloven kap 21. Etter § 182 kan utleier heve avtalen i følgende tilfeller:

- Når husleie eller andre pliktige pengeytelser ikke er betalt rettidig, jf. stk. 2.
- Når det leide er brukt til andre formål enn avtalt og leieren ikke, til tross for utleiers innsigelse, har sluttet med dette.
- Når leieren motsetter seg at utleier eller andre får adgang til det leide, selv om de har rett til det etter § 54 stk. 1 nr. 3, § 102, § 126 stk 2 og § 186.
- Når leier fraflytter det leide i utide uten avtale med utleier.
- Når leieren forsømmer det leide og ikke gjenoppretter det leide uten opphold etter utleiers innsigelse.
- Når leier helt eller delvis overlater bruken av det leide til noen annen i tilfeller hvor leieren ikke har krav på dette, og til tross for utleiers innsigelse ikke bringer forholdet til opphør.
- Når leieren har tilsidesatt god skikk og orden, jf. § 153, stk. 1 nr. 1-8 eller 11, jf. § 154 stk. 2, og forholdet er av en slik karakter at leierens flytting kreves.
- Når leieren har tilsidesatt vilkårene for et betinget leieforhold, jf. § 154 stk. 1 nr. 1, og forholdet er av en slik karakter at leiers flytting kreves.
- Når noen er straffet etter lov om besøksforbud i enkelte lokaler jf. § 4 for å ha mottatt besøkende i eller ved det leide lokalet i strid med forbud i medhold av loven, eller når leier er straffet etter § 8 stk. 1, i lov om forbud mot bruk av enkelte eiendommer som samlingssted for en gruppe og for å ha brukt det leide som samlingssted i strid med forbud nedlagt i medhold av loven.

- Når leieren eller medlemmer av leierens husstand er idømt ubetinget fengselsstraff eller andre straffbare følger av frihetsberøvelse for overtredelse av §§ 119, 119 b, 134 a, 180, 181, 192 a, 216, 237 eller 244-246, § 252 stk. 1, §§ 260, 266, 276 a, 281 eller 288 eller § 291 stk. 2, i straffeloven eller etter § 3 i lov om euforiserende stoffer for å ha vært i besittelse av narkotiske stoffer med sikte på videre overdragelse, og når lovbruddet er begått innenfor 1 km fra eiendommen hvor leieforholdet ligger.
- Når leier av butikk eller restaurant, til tross for utleiers innsigelse, ikke oppfyller plikten til å holde virksomheten åpen og i forsvarlig drift.
- Når leier, som helt eller delvis må betale husleien ved å utføre arbeid, grovt forsømmer sine plikter ved utførelsen av arbeidet og arbeidsforholdet opphører som følge av dette.
- Når leieren ellers misligholder sine forpliktelser på en slik måte at leierens fjerning kreves.

Utleier kan kun heve leieavtalen som følge av forsinket betaling, dersom leier ikke har rettet opp i forsinkelsen senest 14 dager etter at skriftlig påkrav om dette er kommet frem til leier. Gjelder leieavtalen pleiehjem, kan avtalen bare heves etter stk. 1, når leier samtidig tildeles en annen og egnet bolig.

I § 183 stilles et tilleggsvilkår der det fremgår at dersom det forhold som lastes leieren er av «uvæsentlig betydning», kan utleieren ikke heve leieavtalen. I § 184 fremgår dessuten at leier ved heving av avtalen plikter å «straks fraflytte» og plikter å betale leie for perioden frem til det tidspunktet da leieren normalt kunne ha flyttet ut med vanlig varsel. Leieren skal også erstatte utleierens tap, inkludert kostnadene knyttet til å kaste ut leieren fra den leide eiendommen. Utleieren tilstrebe å gjenutleie den eiendommen. Det utleieren oppnår eller burde ha oppnådd gjennom reutleie i tidsperioden nevnt ovenfor, skal trekkes fra utleierens krav overfor leieren jf. § 184 stk. 2.

Bestemmelsene om heving i kapittel 21 kan ikke fravikes jf. § 185.

Leieren kan heve leieavtalen ved «væsentlig forsinkelse», så lenge forsinkelsen er av vesentlig betydning for leieren, jf. § 94. Hevingsretten er betinget av at leieren etter forsinkelsen har oppstått, har fremsatt påkrav overfor utleier og overtagelse ikke kan skje innen rimelig tid etter det.

I tillegg kan leieren heve dersom leieobjektet har mangel etter reglene i § 95, og utleier ikke straks avhjelper mangelen eller den ikke kan avhjelpes innen rimelig tid, jf. § 96. Det kreves at mangelen er «væsentlig» eller at utleier har handlet «svigagtig». Ved rettsmangel kan leieren også heve avtalen, såfremt leierens bruk av leieobjektet «indskrænkes væsentligt» eller utleieren har «handlet svigagtig».

6.3.7.2. Almenlejeloven

Etter almenlejeloven er hevingsadgangen for både leier og utleier i hovedsak overlappende med hevingsretten etter lejeloven. Almenlejeloven § 90 regulerer utleiers hevingsadgang og tilsvarende lejeloven § 182, nevnt ovenfor. Leiers hevingsadgang fremgår av almenlejeloven §§ 17, 19 og 21 for henholdsvis forsinkelse, mangel og rettsmangel. Bestemmelsene er likelydende som de tilsvarende bestemmelsene i lejeloven nevnt ovenfor.

6.3.8. Andre opphørsgrunner

Etter leieloven § 98 og almenleieloven § 23 kan leieavtalen opphøre når leieobjektet blir «ødelagt ved brand eller annen ulykke». Bestemmelsen innebærer at utleier har risikoen for lokalenes undergang, mens leier bærer risikoen for tapet av leieavtalen, uten mulighet til å gjøre gjeldende misligholdsbeføyelser.⁹³

I Danmark reguleres tvangsfravikelse av fast eiendom i retsplejeloven kapittel 45 flg. Hovedregelen for tvangsfullbyrdelse kan skje på nærmere vilkår ved av ett av ni grunnlag, jf. retsplejeloven § 478 stk. 1. Når det gjelder tvangsfullbyrdelse av andre krav enn pengekrav, herunder tvangsfravikelse i husleieforhold, gjøres dette via Fogderetten i medhold av kapitel 48, jf. §§ 528 flg. I tillegg kan det gjennomføres «umiddelbare fogedforretninger» etter retsplejelovens kapittel 55.

Retsplejeloven § 596 stk. 1 angir at krav om besittelse, som nevnt i § 528, kan håndheves av fogedretten gjennom en umiddelbar fogdforretning uten behov for vanlig tvangsgrunnlag. Dette forutsetter at den som har kravet kan dokumentere eller sannsynliggjøre sitt krav mot den som er forpliktet. I utgangspunktet kreves at rekvirenten kan sannsynliggjøre kravet med dokumentbevis eller partsforklaring, men hvis rekvirentens krav baserer seg på at en leieavtale har blitt sagt opp i henhold til § 182, avsnitt 1, nr. 10, i leieloven, eller § 90, avsnitt 1, nr. 10, i loven om leie av almene boliger, og dette kravet gjelder leierens fraflytting fra leieobjektet, tillater fogedretten den bevisføringen som er nødvendig for at fogedretten kan avgjøre om oppsigelsen av leieforholdet var berettiget.

I almenleieloven § 92 stk. 2 fremgår at dersom utleieren sender en anmodning til fogedretten om å kaste ut leieren på grunn av manglende betaling, skal utleieren samtidig med innsendingen av anmodningen til fogedretten informere kommunen om at en sak angående leierestanse har blitt innlevert til fogedretten. Meldingen til kommunen skal være skriftlig og inneholde leierens navn og adresse.

6.4. Finland

6.4.1. Innledning

BHL skiller mellom tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler. Tidsbestemte leieavtaler opphører i utgangspunktet når den fastsatte leieperioden utløper, mens tidsubestemte avtaler løper til den blir sagt opp av en av partene.

6.4.2. Oppsigelse av tidsubestemte leieavtaler

6.4.2.1. Leiers rett til oppsigelse

Leier kan når som helst si opp en tidsubestemt leieavtale, gitt at oppsigelsesfristene følges.

6.4.2.2. Utleiers rett til oppsigelse

Dersom utleier sier opp en tidsubestemt leieavtale kan domstolen prøve denne etter krav fra leier. Oppsigelsen er ugyldig dersom:

⁹³ Edlund & Grubbe (2023) s. 540.

- Grunnlaget for oppsigelsen er urimelig justering av leien eller et vilkår for fastsettelse av leien etter BHL § 30,
- Eller oppsigelsen anses urimelig overfor leier.⁹⁴

6.4.3. Oppsigelse av tidsbestemte leieavtaler

6.4.3.1. Innledning

Tidsbestemte leieavtaler opphører som utgangspunkt når avtaleperioden utløper. I visse tilfeller kan domstolene gi leier eller utleier tillatelse til å si opp en tidsbestemt leieavtale.

6.4.3.2. Leiers rett til oppsigelse

Leier kan si opp leieavtalen innenfor avtaleperioden dersom sykdom eller funksjonshemming medfører at behovet for boligen er endret eller ikke lenger til stede.⁹⁵ Videre kan leier si opp en tidsbestemt leieavtale dersom leier flytter til et annet sted grunnet studier eller arbeid. Det samme gjelder dersom leier flytter på grunn av sin ektefelles arbeid.

Leier kan også si opp en tidsbestemt leieavtale dersom det er åpenbart urimelig at leieforholdet varer til det avtalte sluttidspunktet.

6.4.3.3. Utleiers rett til oppsigelse

Utleier kan si opp en tidsbestemt leieavtale dersom utleier har behov for boligen selv eller for et familiemedlem, og årsaken til behovet ikke kunne tas i betraktning da leieavtalen ble inngått.

Utleier kan også si opp en tidsbestemt leieavtale dersom det er åpenbart urimelig at leieavtalen løper frem til det avtalte tidspunktet.

6.4.4. Oppsigelsesfrister

Det fremgår av BHL § 52 at oppsigelsestiden er én måned når leier sier opp leieavtale.

Når utleier sier opp leieavtalen er oppsigelsestiden tre måneder hvis leieforholdet har vart mindre enn ett år, og seks måneder dersom leieforholdet har vart lenger enn ett år.

Oppsigelsesfristen løper fra den siste dagen i den måneden oppsigelsen blir meddelt.

6.4.5. Formkrav

Finsk leierett krever at en oppsigelse skal være skriftlig og meddeles på en beviselig måte.⁹⁶

Ved oppsigelse fra utleier plikter utleier å oppgi dato for leieforholdets opphør og begrunnelse for oppsigelsen.

Ved oppsigelse fra leier plikter leier å oppgi årsak til oppsigelsen, dersom oppsigelsen krever lovhjælp.

⁹⁴ BHL § 56.

⁹⁵ BHL § 55.

⁹⁶ BHL § 54.

6.4.6. Prøvelse av oppsigelse

Dersom leier reiser søksmål innen tre måneder etter oppsigelsen ble mottatt plikter domstolen å prøve grunnlaget for oppsigelsen.⁹⁷

Dersom oppsigelsen ikke er gyldig vil leieforholdet fortsette som før etter leieavtalen. Domstolene har imidlertid kompetanse til å endre vilkårene i leieavtalen etter påstand fra leier eller utleier.

6.4.7. Heving

Både leier og utleier kan heve leieavtalen dersom det foreligger hevingsgrunnlag. Hevingserklæringen må gis skriftlig, og overleveres den annen part på en beviselig måte. Hevingen skal inneholde begrunnelse for hevingen samt tidspunkt for opphør av leieforholdet.⁹⁸

6.4.7.1. Leiers rett til å heve

Det fremgår av BHL § 63 at leier kan heve leieavtalen dersom:

- Bruk av leiligheten i tråd med leieavtalen medfører fare for helsen til leieren eller noen i hans husstand.
- Leier hever innen én måned etter overtakelse og med begrunnelse av at det foreligger en omstendighet som er av vesentlig betydning for leier.
- Det fremgår eksplisitt av loven. For eksempel ved krav fra utleier om ulovlig sikkerhetsstillelse, manglende vedlikehold, forsinket overtakelse, osv.⁹⁹

6.4.7.2. Utleiers rett til å heve

Utleier har rett til å heve leieavtalen dersom¹⁰⁰:

- Leier unnlater å betale leie til avtalt tid.
- Leieforholdet fremleies helt eller delvis til andre i strid med BHL.
- Boligen benyttes i strid med formålet eller det som ble forutsatt da leieavtalen ble inngått.
- Leier forårsaker eller tillater «et forstyrrende liv i leiligheten».
- Leier forsømmer leiligheten.
- Leier opptrer i strid med det som er avtalt for å bevare orden i boligen.

I tillegg har utleier rett til å heve avtalen dersom leier ikke betaler depositum eller på annen måte stiller avtalt sikkerhet til rett tid.¹⁰¹

⁹⁷ BHL § 56.

⁹⁸ BHL § 67.

⁹⁹ BHL §§ 8, 16, 20, 21.

¹⁰⁰ BHL § 61.

¹⁰¹ BHL § 8.

For at utleier skal kunne heve avtalen kreves det at grunnlaget for hevingen påberopes innen rimelig tid fra tidspunktet vedkommende ble kjent med grunnlaget for hevingen. Det gjelder imidlertid ikke ved heving etter pkt. 1, 4, 5, eller 6 ovenfor.

Dersom misligholdet gjelder pkt. 4-6 ovenfor plikter utleier å varsle leier skriftlig om at misligholdet vil medføre heving før heving kan skje.¹⁰²

6.4.8. Annet opphør av leieavtalen

Utover oppsigelse og heving, kan leieavtalen opphøre dersom leiligheten blir ødelagt eller myndighetene forbyr bruk av boligen til det formål som er avtalt.¹⁰³

Skyldes dette forhold på utleiers side som utleier kan bebreides, har leier rett på erstatning for skaden opphøret av avtalen medfører.

Tvangsfravikelse av eiendom i Finland reguleres av Utsökningsbalk (15.6.2007/705).¹⁰⁴ For at et krav skal kunne tvangsfullbyrdes i Finland kreves det at saksøkeren har sikringsgrunn.¹⁰⁵ En sikringsgrunn kan for eksempel være en rettsavgjørelse, voldgiftsdom eller forlik, avgjørelse fra en forvaltningsdomstol eller et vedtak fra regjeringen eller et departement.¹⁰⁶

Før utleier kan kaste ut leier må det sendes et flyttevarsel.¹⁰⁷ Det må gjøres senest én uke før utkastelsen, med mindre det foreligger saklig grunn for å gjennomføre utkastelsen tidligere.¹⁰⁸

6.5. Island

6.5.1. Innledning

6.5.2. Oppsigelse av tidsubestemt leieavtale

Både leier og utleier kan si opp en tidsubestemt leieavtale, jf. § 55. Det kreves ingen begrunnelse for dette fra noen av sidene. Det er likevel grunn til å minne om leierens fortrinnsrett til videre leie som nevnt i punkt 5.5. Dette bøter på den tilsynelatende svake beskyttelsen av leieren.

Oppsigelsestiden er tre måneder for et enkelt beboelsesrom og seks måneder for andre boliger. Det presiseres at med «bolig» menes ethvert lokale der en familie har normale «hjemmefasiliteter», jf. § 56 nr. 3.

Dersom leieren har leid boligen for mer enn tolv måneder, er oppsigelsestiden tolv måneder fra utleiers side, såfremt utleier er en juridisk person som leier ut kommersielt, jf. § 56 nr. 3. For leier er oppsigelsestiden seks måneder i en slik situasjon.

¹⁰² BHL § 62.

¹⁰³ BHL § 67 første ledd.

¹⁰⁴ Utsökningsbalk kapittel 1 § 1.

¹⁰⁵ Utökningsbalk kapittel 2 § 1.

¹⁰⁶ Utökningsbalk kapittel 2 § 2.

¹⁰⁷ Utökningsbalk kapittel 7 § 2.

¹⁰⁸ Utökningsbalk kapittel 7 § 4.

Dersom utleier driver ideell virksomhet (non-profit), kan utleier si opp leieavtalen med tre måneders varsel, dersom leier ikke lenger oppfyller legitime og relevante vilkår som er satt for leie av den aktuelle boligen. Det samme gjelder dersom leier unnlater å gi de opplysninger som er nødvendige for å verifisere om vilkårene er oppfylt. Slike oppsigelser skal skje skriftlig, og grunnen for oppsigelsen må oppgis, jf. § 56 nr. 4.

§ 56 er fravikelig til leiers gunst. Det kan altså ikke avtales kortere frister for leiers oppsigelse. Fristen begynner å løpe den første i påfølgende måned, jf. § 57

6.5.3. Oppsigelse av tidsbestemt leieavtale

Tidsbestemte leieavtaler opphører automatisk ved leieperiodens opphør, jf. § 58 og kan som utgangspunkt ikke sies opp før dette, jf. § 58. Det kan imidlertid avtales at en slik avtale likevel kan bringes til opphør dersom forhold oppgitt i leieavtalen inntreffer. Slike forhold kan for eksempel være flytting på grunn av jobb eller utdanning. Det kan også avtales at utleier kan si opp f.eks. dersom han trenger boligen til eget bruk. Oppsigelse må skje skriftlig og oppsigelsestiden skal da være tre måneder.

Som nevnt ovenfor går en tidsbestemt avtale over til å bli tidsubestemt dersom ikke leier flytter ut, eller utleier ber om dette innen åtte uker etter den tidsbestemte avtalens utløp, se § 59.

6.5.4. Formkrav

Oppsigelse må skje skriftlig og på en etterprøvbar måte både ved leiers og utleiers oppsigelse, jf. § 55 annet ledd. I dette må det antas at det kan sendes et rekommandert brev eller liknende.

6.5.5. Heving

Leiers adgang til heving er regulert i § 60. Her går det frem at leier kan heve avtalen i følgende tilfeller:

- Dersom utleier ikke utbedrer mangler i henhold til § 17.
- Dersom overtakelse blir vesentlig forsinket ved oppstart av leieforholdet.
- Dersom leieobjektet forringes slik at det ikke kan brukes til det avtalte formål eller leier som følge av sin helsemessige situasjon ikke kan benytte husrommet, forutsatt at dette ikke skyldes leiers forhold.
- Ved gjentatt mislighold av plikten til vedlikehold fra utleier.
- Dersom det foreligger rettslige hindre for den avtalte bruk (offentlige pålegg, forbud, osv).
- Dersom andre brukere av eiendommen i betydelig grad forstyrrer eller ikke overholder vanlig ro og orden, gitt at utleier har forsømt sin plikt til å påse dette etter § 30 og leier fremmer skriftlige krav om dette.
- Dersom utleier gjentatt eller vesentlig krenker leiers rett til uinnskrenket kontroll over leieobjektet, for eksempel ved å ta seg inn i boligen uten tillatelse.
- Dersom utleier begår en straffbar handling mot leier.
- Dersom utleier på annen måte vesentlig misligholder avtalen og lovens forpliktelser på en slik måte at det er rimelig og nødvendig å gå fra avtalen.

Hevingsretten faller bort dersom ikke leier benytter retten til heving innen åtte uker etter at vedkommende ble klar over forholdet, eller utleiers eventuelle rettingsforsøk opphørte.

Utleiers hevingsrett er regulert i § 61. Utleier kan heve avtalen i følgende tilfeller:

- Dersom leier tross varsel ikke betaler husleie eller husleietillegg rettidig, og leier ikke svarer på skriftlig varsel fra utleier innen syv dager, forutsatt slikt varsel først er sendt etter forfall og at det i varselet fremgår at heving vil bli krevd om ikke betaling skjer.
- Dersom leier vesentlig misligholder sin arbeidsytelse, dersom vederlaget helt eller delvis skal betales i form av arbeid for utleier.
- Dersom leier tross skriftlig varsel bruker husrommet på annen måte enn avtalt eller i strid med loven.
- Dersom leier fremleier uten hjemmel, eller ny leier oppfører seg på en slik måte at utleier etter sitt kontraktsforhold med leier ville hatt rett til å heve.
- Dersom leier uten hjemmel i lov eller med saklig grunn hindrer utleier rettmessig adgang til eiendommen.
- Dersom leieren forlater lokalene før utløpet av leieperioden uten å ha truffet nødvendige tiltak for å ta vare på dem og beskytte dem.
- Dersom leier ikke behandler husrommet og eiendommen på tilbørlig vis.
- Dersom leieren, til tross for skriftlige henvendelser fra utleieren, forsømmer sin plikt til å sørge for god orden i de leide lokalene og behandle dem godt (jf. § 30).
- Dersom leier gjør seg skyldig i straffbare handlinger mot utleieren eller vedkommendes familie.
- Dersom leier på annen måte vesentlig misligholder avtalen og lovens forpliktelser på en slik måte at det er rimelig og nødvendig for utleier å oppheve avtalen.
- Dersom utleieren har fastsatt legitime og relevante betingelser for utleie av lokalene som angitt i § 3 a, og disse er oppgitt i leieavtalen, og leieren har levert feilaktig eller misvisende informasjon som har ført til at vedkommende feilaktig har blitt betraktet som oppfylt betingelsene for tildeling av leide lokaler.

Utleier mister retten til å heve dersom vedkommende ikke krever dette innen to måneder etter å ha blitt klar over grunnlaget for hevingen, jf. § 60 tredje ledd.

6.5.6. Annet opphør

På Island reguleres tvangsgrunnlag for fravikelse av fast eiendom blant annet i almenn hegningarlög (den generelle straffeloven) og i utsökningarreglugerð (forskrift). Utleier kan ikke selv kaste ut leieren, selv om avtalen beviselig er opphørt og leier ikke har fraflyttet boligen. Utleier som likevel tar seg inn i boligen, kan gjøre seg skyldig i brudd på allmenn hegningarlög § 231.

Utleieren kan i slike situasjoner velge mellom to ulike prosedyrer: Utkastelsesordre eller ordinær rettssak. Valg av prosedyre for utleieren vil delvis avhenge av grunnlaget for oppsigelsen/opphøret av leieavtalen. Hvis det søkes om utkastelse, kan bare begrenset bevis legges frem. Utleieren må da kunne dokumentere saken på grunnlag av disse begrensede bevisene, som kan bestå av uttalelser fra partene og dokumentbevis. Hvis leieavtalen

oppheves fordi leieren ikke har betalt leien, er det enkleste og raskeste alternativet for utleieren å søke om en utkastelsesordre fra en domstol, forutsatt at utleieren i de fleste tilfeller kan dokumentere at leieren ikke har betalt leie.¹⁰⁹

Hvis derimot leieavtalen blir opphevet på grunnlag av en av bestemmelsene i húsaleigulög § 61, som inneholder elementer av vurdering, kan utleieren måtte føre vitner i retten. Dette gjelder for eksempel punkt 8, som omhandler leierens plikt til å sørge for god orden i de leide lokalene. Innkalling av vitner tillates ikke i søknader om utkastelsesordrer, i så fall må utleier stevne leier i en ordinær sivil sak.¹¹⁰

6.6. Sammenligning av de nordiske landene

6.6.1. Oppsigelse

I alle de nevnte nordiske landene er det anledning til å avtale både tidsbestemt og tidsubestemt leieavtale. De tidsubestemte leieavtalene kan sies opp av begge parter på nærmere vilkår.

Reglene for oppsigelse av de tidsbestemte leieavtalene varierer i større grad fra land til land. I Norge kan tidsbestemte leieavtaler bringes til opphør ved oppsigelse, med mindre det er skriftlig opplyst at det ikke er adgang til det. I Danmark og Island er det motsatt, der er det ikke adgang til å bringe tidsbestemte leieavtaler til opphør, med mindre annet er avtalt. I Sverige har ikke utleier lov til å si opp en tidsbestemt leieavtale med virkning før det avtalte opphørstidspunktet, mens i Finland kan begge parter si opp en tidsbegrenset avtale dersom visse vilkår er oppfylt.

6.6.2. Oppsigelsesfrister

Oppsigelsesfristene varierer i stor grad, og Norge har noe kortere oppsigelsesfrister enn de andre landene.

For enkeltrom og uselvstendige boenheter (f.eks. hybler) er oppsigelsesfristen én måned både i Norge, Danmark og Finland. Det samme har Sverige om det er leier som sier opp leieavtalen. Hvis utleier sier opp avtalen er oppsigelsestiden tre måneder. Island har tre måneder oppsigelsesfrist for begge parter.

For andre boliger er oppsigelsesfristen som hovedregel tre måneder både i Norge, Sverige og Danmark. I Finland er oppsigelsesfristen én måned ved oppsigelse fra leier og tre eller seks måneder ved oppsigelse fra utleier, avhengig av om leieforholdet har vart i mer enn ett år eller ikke. På Island er oppsigelsesfristen seks måneder dersom leieren har leid boligen i inntil ett år, og ett år dersom leieren har leid boligen i mer enn ett år.

I alle de nordiske landene kan reglene om oppsigelsesfrist kun fravikes ved avtale, dersom endringen ikke er til ugunst for leier.

¹⁰⁹ Neytendasamtökin (2021)

¹¹⁰ Ibid.

6.6.3. Formkrav

Formkravene til oppsigelse varierer mellom de nordiske landene. I Sverige, Finland og Island oppstiller loven krav om at oppsigelsen er skriftlig for begge parter. I Norge og Danmark er det krav om at oppsigelsen er skriftlig og inneholder begrunnelse for oppsigelsen dersom utleier sier opp leieavtalen, men ved oppsigelse fra leier oppstilles det ikke noe slikt krav.

Hvordan oppsigelsen skal meddeles varierer også. I Norge er det blant annet omdiskutert hvorvidt en oppsigelse på e-post, eller ved annen elektronisk kommunikasjon, er tilstrekkelig. I Finland og på Island oppstilles det kun krav om at oppsigelsen må være meddelt på en beviselig måte, mens i Sverige er selv en muntlig oppsigelse gyldig fra leier dersom utleier skriftlig bekrefter den.

6.6.4. Rettslig prøving av oppsigelser

Ulikhetene her må ses i sammenheng med at oppsigelse som virkemiddel for vern av leiers boret er ulikt utformet: I Danmark, Finland og Norge kan oppsigelsen prøves av retten og settes til side dersom den er urimelig. I Sverige og på Island kan ikke leier prøve oppsigelsen, men har en fortrinnsrett til å leie det samme husrommet etter oppsigelse. Det er da fortrinnsrettens vilkår og begrensninger som er tvistetemaet for en domstol og ikke oppsigelsen.

I Norge og Finland kan utleier som utgangspunkt si opp avtalen, men retten kan sette den til side etter en rimelighetsvurdering der leiers behov og interesser er særlig fremtredende. I Danmark er utgangspunktet motsatt: Leieforholdet kan ikke sies opp med mindre det foreligger ett av de typetilfeller der loven uttrykkelig tillater oppsigelse. Både i Norge og Danmark gjelder unntak fra oppsigelsesvernet ved leie av enkeltrom, bolig i enebolig eller to-mannsbolig der utleier selv bor

6.6.5. Heving

Alle de nordiske husleielovene har hevingsrett for både leier og utleier. Leiers hevingsrett er fragmentert regulert i lovene i Norge, Danmark og Sverige, mens Finland og Island har egne hevingsparagrafer.

Hevingsgrunnene er i stor grad like for de nordiske landene. Det kreves gjennomgående vesentlig mislighold av leieavtalen. Sentrale hevingsgrunner er manglende betaling av leie, overdragelse av leieforholdet uten samtykke fra utleier, vesentlig forsinkelse og vesentlige mangler ved husrommet.

6.6.6. Annet opphør

I alle de nordiske landene kan leieavtaler opphøre ved utløp av tidsbestemt avtale, oppsigelse og heving. For Danmark, Sverige og Finland har man i tillegg regler om opphør av leieavtale ved ødeleggelse eller omfattende skade på husrommet. I Norge ivaretas dette gjennom hevingsreglene.

I Norge og Sverige kan man kreve tvangsfravikelse uten dom dersom det er avtalt tvangsklausul, og leier ikke betaler husleie. De øvrige nordiske landene har regler om tvangsfravikelse, men fravikelse kan kun skje etter dom eller liknende tvangsgrunnlag. I Danmark har en særregler om «umiddelbar fogedforretning» uten vanlig tvangsfullbyrdsesgrunnlag, ved heving av leieavtale på visse grunnlag.

Tvangsfravikelse har dermed mer begrenset selvstendig betydning som opphørsgrunn i disse landene.

6.7. Kortfattet beskrivelse av reglene i England

6.7.1. Utleiers oppsigelse

6.7.1.1. Assured shorthold tenancies

I noen tilfeller kan utleier si opp uten å gi noen grunn. For å gjøre dette, må følgende vilkår være til stede:

- Utleier har sikret leierens depositum i en «tenancy deposit protection scheme», en depositumskonto.
- Datoen leier må forlate eiendommen er minst seks måneder etter at den opprinnelige leieavtalen begynte.
- Leier har en tidsbestemt leieavtale - eller de har en tidsbestemt leieavtale som har utløpt.¹¹¹

Det kreves skriftlig varsel og minst to måneders oppsigelsestid.

Hvis utleier vil si opp i den tidsbestemte delen av avtalen, kreves en grunn oppgitt i Housing Act 1988.¹¹²

Grunnene er oppgitt i Schedule 2 i Housing Act 1988. Eksempler på relevante begrunnelser er:

- Boligen er underlagt et pantelån som ble gitt før starten av leieavtalen og
 - Långiveren har rett til å selge boligen
 - Långiveren krever besittelse av boligen
- Manglende betaling av husleie
 - Åtte uker på etterskudd hvis leien normalt betales ukentlig eller annenhver uke
 - To måneder på etterskudd hvis leien normalt betales månedlig
 - Tre måneder på etterskudd hvis leien normalt betales kvartalsvis
 - Tre måneder på etterskudd hvis leien normalt betales årlig
- Leien er ubetalt når oppsigelsesprosessen for retten begynner
- Manglende betaling av husleie
- Tilstanden på boligen er forringet på grunn av leierens handlinger eller forsømmelser
- Leieren forårsaker sjenanse eller irritasjon for en person som bor eller besøker området
- Leieren har benyttet boligen til ulovlige virksomhet
- Leieren har begått en straffbar handling i eller i nærheten av boligen.
- Leieavtalen ble inngått på grunn av falske opplysninger gitt av leieren eller noen som handlet på hans vegne.

6.7.1.2. Assured tenancies

En av begrunnelsene nevnt i Housing Act 1988 må oppgis.¹¹³

¹¹¹ Government Digital Service, *Private renting for tenants: tenancy agreements* (2023).

¹¹² Government Digital Service, *Private renting for tenants: tenancy agreements* (2023).

¹¹³ Government Digital Service, *Private renting for tenants* (2023).

6.7.1.3. *Excluded tenancies or licenses*

Hvis utleier bor i samme bolig som leieren, vil det ofte være en «excluded tenancy».

I slike tilfeller trenger utleier bare gi «rimelig varsel» for å avslutte leieforholdet. Dette betyr vanligvis lengden på leiebetalingstiden. Hvis leien betales månedlig, må varselet være på én måned. Varslet trenger ikke å være skriftlig.

6.7.1.4. *Non-excluded tenancy or license*

Utleier kan avslutte avtalen når som helst ved å sende skriftlig varsel om oppsigelse. Oppsigelsestiden vil avhenge av leieavtalen eller avtalen, men det er vanligvis minst fire uker.

6.7.2. **Leiers oppsigelse**

6.7.2.1. *Fixed term tenancy*

Ved tidsbestemte leieavtaler må leier betale leie minst frem til slutten av perioden. Opphør av denne type avtaler kan kun skje hvis det er avtalt på forhånd, eller utleier godtar det på et senere tidspunkt.

Noen avtaler har en «break clause» som angir vilkår for å avslutte leieperioden tidlig. For eksempel kan en slik klausul si at én kan si opp seks måneder etter leieforholdets begynnelse, med én måneds varsel.

6.7.2.2. *Periodic tenancy*

Ved tidsubestemte leieavtaler kan leier si opp når som helst ved å gi utleier varsel. Lengden på oppsigelsestiden kommer an på typen avtale. Hvis avtalen løper på ukesbasis eller månedlig basis, er oppsigelsestiden fire uker.

Hvis leier bor sammen med utleier er den fravikelige hovedregelen at leier ikke har oppsigelsestid.

6.7.3. **Heving**

Både utleier og leier har rett til å heve leieavtalen ved vesentlig mislighold fra den annen part.

Hvis leieren bryter leieavtalen, for eksempel ved større forsinkelser i betalingen av husleie eller bryter andre vesentlige vilkår i avtalen, kan utleieren heve avtalen. Andre typiske grunnlag for heving er ulovlig aktivitet på eiendommen, vesentlig skade på eiendommen, eller utnyttelse av eiendommen i strid med avtalen.

Også leier kan heve avtalen. Typiske grunnlag kan være uforsvarlig vedlikeholdt bolig, helse- og sikkerhetsrisiko knyttet til boligen, misbruk eller trakassering av leieren, eller ved villedende eller feilaktig informasjon ved avtaleinngåelsen.

6.7.4. **Utkastelse**

Det er, med få unntak, ikke mulig å kaste ut en leier uten en rettskjennelse og uten at leieren har blitt varslet om utleierens intensjon om å kaste ut vedkommende, jf. Protection from Eviction Act 1977.¹¹⁴ En rettskjennelse vil ikke gis med mindre en gyldig begrunnelse for dette

¹¹⁴ Bright (2007) s. 219.

påvises av utleieren. I privat sektor finnes både obligatoriske og skjønnsmessige begrunnelser, mens i offentlig sektor finnes ingen obligatoriske begrunnelser.¹¹⁵

6.8. Kortfattet beskrivelse av reglene i Tyskland

6.8.1. Oppsigelse fra leier

Ved en tidsubestemt leieavtale kan leier si opp leieavtalen med tre måneders varsel.

Tidsbestemte leieavtaler kan imidlertid som hovedregel ikke sies opp. Det er likevel unntak fra dette ved oppsigelse grunnet visse moderniseringstiltak eller økning av leien.¹¹⁶

6.8.2. Oppsigelse fra utleier

Ved en tidsbestemt leieavtale kan ikke utleier si opp leieavtalen før leieperioden utløper.

For tidsubestemte leieavtaler kan utleier si opp leieavtalen dersom han har en berettiget interesse. Det er inntatt i loven at utleier har en berettiget interesse i å si opp leieavtalen dersom:

- Utleier selv, familiemedlemmer, eller medlemmer av utleiers husstand skal flytte til eiendommen
- Eiendommen skal selges
- Leier slutter å betale leie, eller på annen måte misligholder sine kontraktsforpliktelser
- Fortsettelse av leieforholdet vil medføre en betydelig økonomisk ulempe for utleier

Dersom leieavtalen kun omfatter en leilighet i en bygning med inntil to leiligheter som utleier selv bor i, kan utleier si opp leieavtalen uten berettiget interesse.¹¹⁷ Det samme gjelder dersom utleier leier ut et møblert rom i boligen utleier selv bor.

Utleier kan i tillegg si opp rom eller deler av en eiendom som ikke er beregnet til opphold uten at det foreligger berettiget interesse.¹¹⁸

Leier kan motsette seg utleiers oppsigelse og kreve at leieavtalen fortsetter dersom oppsigelsen vil medføre en urimelig belastning for leier, hans familie eller andre medlemmer av husstanden, og belastningen ikke kan rettfærdiggjøres av utleiers legitime interesser.¹¹⁹ Som eksempel foreligger det en urimelig belastning når alternativ bolig ikke kan skaffes til rimeligere betingelser. Leier kan da be om at leieavtalen videreføres så lenge det er hensiktsmessig alle forholdene tatt i betraktning.¹²⁰

¹¹⁵ Bright (2007) s. 221.

¹¹⁶ BGB § 555e og § 561.

¹¹⁷ BGB § 573a.

¹¹⁸ BGB § 573b.

¹¹⁹ BGB § 574.

¹²⁰ BGB § 574a.

6.8.3. Oppsigelsesfrister

Leier har som hovedregel en oppsigelsesfrist på tre måneder, men dersom oppsigelsen er en følge av moderniseringstiltak eller økning av husleien er oppsigelsestiden to måneder.¹²¹

BGB åpner også for at leier kan trekke seg fra en avtale innen 14 dager dersom leier ikke besiktiget boligen før signering av leieavtalen, eller utleier har skjult mangler ved boligen.

Utleier har i utgangspunktet tre måneder oppsigelsesfrist, men dersom leieforholdet har vart fem til åtte år er oppsigelsesfristen seks måneder.

Dersom utleier sier opp leieavtalen av en leilighet i en bolig han selv bor etter BGB § 573a forlenges oppsigelsesfristen med tre måneder.

Oppsigelsesfristen løper fra begynnelsen av måneden etter oppsigelsen er gitt. Dersom oppsigelsen gis innen tredje virkedag i kalendermåneden, løper oppsigelsesfristen fra første dag i samme kalendermåned.¹²²

6.8.4. Formkrav

Oppsigelse av leieavtalen må skje skriftlig.¹²³

Dersom det er utleier som sier opp leieavtalen må oppsigelsen inneholde informasjon om muligheten, formen og fristen for leiers mulighet for innsigelser mot oppsigelsen.¹²⁴ I tillegg kreves det at utleier redegjør for sin berettigede interesse for å si opp avtalen i oppsigelsen.¹²⁵

6.8.5. Heving

I BGB foreligger det ingen bestemmelser om heving av husleieavtaler på lik linje med i Norge. I Tyskland er det imidlertid åpnet for oppsigelser uten oppsigelsestid.¹²⁶

Hver avtalepart kan si opp leieavtalen uten oppsigelsestid dersom det foreligger «god grunn». God grunn for en slik oppsigelse foreligger dersom det er omstendigheter som etter en avveining av partenes interesser gjør det naturlig at leieavtalen bringes til opphør.¹²⁷ En slik god grunn foreligger dersom:

- Leier ikke får eller mister retten til å bruke boligen i henhold til avtalen.
- Leier krenker utleiers rettigheter ved å utsette boligen for betydelig fare ved å forsømme sin plikt til å bruke boligen med forsiktighet, eller ved å overlate boligen til en tredjepart uten tillatelse.
- Leier unnlater å betale hele eller en betydelig del av leien ved to påfølgende forfallsdatoer, eller i en periode som strekker seg over mer enn to forfallsdatoer er på

¹²¹ BGB § 555e og § 561.

¹²² BGB § 573c.

¹²³ BGB § 568.

¹²⁴ BGB § 568.

¹²⁵ BGB § 573 (3).

¹²⁶ BGB § 543.

¹²⁷ BGB § 543 og § 569.

etterskudd med betaling av husleie med et beløp tilsvarende husleien i to måneder. Med betydelig del menes én månedsleie eller mer.

- Leier ikke betaler depositum til avtalt tid.
- Leier eller utleier over tid forstyrrer husfreden til den andre.

Dersom oppsigelsen skyldes brudd på leieavtalen må den annen part varsles og gis en rimelig tid til å rette opp forholdet før oppsigelsen kan skje.¹²⁸ Det gjelder imidlertid ikke dersom et slikt varsel åpenbart ikke vil medføre at leieavtalen følges.

I tillegg kan leier si opp leieavtalen dersom bruk av boligen kan medføre vesentlig helsefare. Dette gjelder selv om leier var kjent med helsefaren ved kontraktsinngåelse.¹²⁹

¹²⁸ BGB § 543 (3).

¹²⁹ BGB § 569.

7. KILDEREGISTER

7.1. Lover

7.1.1. Norge

Lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie

Lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler

Lov 2. juni 2023 nr. 17 om endringer i lov om midlertidige endringer i lovverket som følge av ankomst av fordrevne fra Ukraina.

7.1.2. Sverige

Jordbakalk (1970:994)

Lag (2012:978) om utyrning av egen bostad

7.1.3. Danmark

Lov om leje

Lov om leje av almene boliger

Lov om leje av ehvervslejeloven

7.1.4. Finland

Lag om hyra av bostadslägenhet 31.3.1995/481

7.1.5. Island

Húsaleigulög, no. 36/1994

Lög um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 85/2007

7.1.6. England

Protection from eviction Act 1977

Landlord and Tenant Act 1985

Housing Act 1985

Housing Act 1988

7.1.7. Tyskland

Bürgerliches Gesetzbuch av 18. august 1896

7.2. Lovforarbeider og offentlige utredninger

NOU 1993: 4 Om ny husleielov

Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) Om lov om husleieavtaler (husleieloven)

7.3. Rettspraksis

NJA 2007 s. 1018

TBBB 2004.11 Ø. D

U 1996.461

TBB 1998.167 B
TBB 2000.11 V
TBB 2021.301 Ø.

7.4. Litteratur

Advokatfirmaet Wangsteen, Wigemyr & Co DA, *Sammenliknende analyse av nordisk husleielovgivning*, 2011.

Bertil Bengtsson, Richard Hager og Anders Victorin: *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, Stockholm 2007.

Bragdø-Ellenes, Sverre og Line A. Parelius, *Husleieavtaler*, 3. utgave, Fagbokforlaget 2023.

Bright, Susan, *Landlord and Tenant Law in Context*. Hart Publishing 2007.

Department for Levelling Up, Housing and Communities and Ministry of Housing, Communities & Local Government, *How to rent*, 2023. Hentet fra

https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/1143413/6.8242_DLUHC_How_to_rent_March_2023.pdf 17. september 2023.

Edlund, Hans Henrik og Niels Grubbe, *Boliglejeret*, 4. utgave, Karnov Group 2022.

Government Digital Service, *Private renting for tenants*, 2023. Hentet fra

<https://www.gov.uk/private-renting-tenancy-agreements/your-landlord-wants-to-end-your-tenancy> 1. september 2023.

Government Digital Service, *Tenancy agreements: a guide for landlords (England and Wales)*,

2023. Hentet fra <https://www.gov.uk/tenancy-agreements-a-guide-for-landlords/ending-a-tenancy> 1. september 2023.

Holmqvist, Leif og Rune Thomsson: *Hyseslagen. En kommentar*. 9. opplagen, Stockholm 2009.

Larsson, Nils, Stieg Synnergren og Christina Wahlström, *Bostadshyresavtal i praktiken*, 5. utgave, Norstedts Juridik AB 2018.

National Association of Citizens Advice Bureaux, *Ending your tenancy*, 2021. Hentet fra

<https://www.citizensadvice.org.uk/housing/renting-privately/ending-your-tenancy/ending-your-tenancy/> 1. september 2023. Orji, Peter, Peter Sparkes, *Tenlaw: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe: National Report for England and Wales*, Universität Bremen 2016.

Hentet fra https://www.uni-bremen.de/fileadmin/user_upload/fachbereiche/fb6/fb6/Forschung/ZERP/TENLAW/Reports/England_WalesReport_09052014.pdf 20. september 2023.

Neytendasamtökin, *Rights and Obligations*, 2022. Hentet fra <https://leigiendur.is/en/rights-and-obligations/> 13. oktober 2023.

Skar, Sunniva Ekrem og Stig L. Bech, *Karnov Lovkommentar: Husleieloven - husll 1999*, Karnov Group 2022.

Wyller, Christian Fr., *Husleieloven lovkommentar*, Universitetsforlaget 2023.