



Kan jeg heve leiekontrakten?



Innledning

Formålet med denne brosjyren er å gi i en lettfattelig veiledning til hva som skal til for å heve en husleiekontrakt. Brosjyren er generelt utformet og er ikke ment til å være uttømmende.

Bakgrunnen for denne brosjyren er at vi i Jusshjelpa i Nord-Norge får mange henvendelser fra klienter som ønsker å heve husleiekontrakten sin. Vi ønsket dermed å lage en brosjyre for å gjøre det enklere for leietakere å beregne egen sannsynlighet for å kunne heve leiekontrakten. Da vi primært bistår leietakere, vil brosjyren ikke ta for seg utleiers rett til å heve.

Brosjyren er utarbeidet av Jusshjelpa i Nord-Norge ved medarbeider Kamilla Arnsen og Mille Sofie Torvund våren 2024. Jusshjelpa i Nord-Norge tar forbehold om eventuelle endringer og understreker at brosjyren kun er ment for veiledning.

Sist oppdatert 09.05.2024.

Hva vil det si å heve leiekontrakten?

Å heve en husleiekontrakt er den mest alvorlige måten å reagere på dersom man er misfornøyd med bosituasjonen sin. Virkningen av å heve en leiekontrakt er at partenes plikter og rettigheter til å oppfylle avtalen faller bort. Heving kan ramme den andre parten hardt, derfor skal det mye til for å heve en kontrakt.

Adgangen til å heve en leiekontrakt fremkommer av husleieloven § 2-12. For å kunne heve en leiekontrakt må det foreligge en mangel eller en forsinkelse som “medfører vesentlig mislighold”.

Det foreligger en mangel når det er et avvik mellom det du er lovet gjennom avtalen med utleier og det du faktisk har fått. Ved mangler vil det være relevant om mangelen har stor betydning for deg og hvilken kunnskap utleieren hadde om det. En forsinkelse kan oppstå hvis det utleier har lovet deg i kontrakten, ikke leveres til den tiden dere har avtalt. Når det gjelder forsinkelse vil det være av betydning hvor viktig det var for deg som leietaker å overta husrommet og om utleieren var kjent med det.

Ofta kan vi i Jusshjelpa oppleve at leietakere som er misfornøyd med sin bosituasjon allerede har flyttet ut og hevder at de kan heve. Det at utleier ikke har opprettholdt sin del av kontrakten betyr ikke automatisk at du kan heve. Ofta kan andre mindre inngripende tiltak gjøre seg gjeldene. Eksempelvis kan utleier rette en mangel, gi deg prisavslag eller erstatning.

Selv om du er flyttet ut er du fortsatt pliktig til å betale ut oppsigelsestiden din. Hvis du som leietaker tar feil i at du kan heve husleiekontrakten og du ikke har betalt leie grunnet dette, kan det føre til at du må betale erstatning til utleier.

Hvilken betydning får det at husrommet er leid “som det er”?

Det er vanlig i dag at husleiekontrakter inneholder et punkt om at husrommet er leid “som det er” eller har lignende forbehold. Dette innebærer at du som leietaker i utgangspunktet aksepterer alle synlige og skjulte mangler ved husrommet. Et slikt punkt i kontrakten kan gjøre at terskelen for å kunne heve kontrakten blir høyere.

Etter husleieloven § 2-5 har boliger som er utleid med et slikt punkt en mangel “dersom utleieren eller noen utleier svarer for, har tilsidesatt sine plikter etter §§ 2-3 eller 2-4. Husrommet har også en mangel dersom det er i vesentlig dårligere stand enn leieren hadde grunn til å regne med etter leiens størrelse og forholdene ellers.”.

Eksempler fra Husleietvistutvalget

Husleietvistutvalget er en statlig virksomhet som behandler tvister mellom leietaker og utleier etter husleieloven. Dette gjør de ved å gi generell rådgivning, mekling eller avgjørelse ved vedtak. Formålet med Husleietvistutvalget er å tilby partene i leieforholdet rask og kompetent behandling av husleietvister. Både du som leietaker og utleier kan sende inn en klage til Husleietvistutvalget og få den behandlet. Rettsgebyret for å sende inn klage er lavt og koster 255 kr for leietaker og 1277 kr for utleier. I noen tilfeller kan man også bli tilkjent motpartens saksomkostninger.

Husleietvistutvalget har behandlet mange saker hvor den ene parten ønsker å heve leiekontrakten. Vi har derfor samlet diverse avgjørelser fra Husleietvistutvalget for å illustrere terskelen for hva som må til for å heve en leiekontrakt.

Eksempler hvor leietaker fikk heve husleiekontrakten

I HTU-2023-558 kom Husleietvistutvalget til at leietaker kunne heve husleiekontrakten. Leietaker ønsket i dette tilfellet å heve grunnet at leieobjektet hadde vesentlig dårlig inneklima/bostandard, mangelfull isolasjon/ventilasjon, stort hull i veggen, skadedyr og

problemer med fukt/sopp. Leietaker hadde meldt i fra om problemene til utleier, uten at utleier fikset manglene.

I denne saken hadde husleieavtalen et “som det er” forbehold, noe som i utgangspunktet gjør det vanskeligere å skulle heve.

Utvalget la her til grunn at mangelen ikke ble rettet innen rimelig tid av utleier. Utleier hadde fått gjentatte purringer. Videre var leieobjektet ubeboelig da leietaker flyttet ut. Blant annet tok det dager å tørke klær, soveromsveggen var sterkt misfarget med mugg/sopp i tillegg til at den hadde svullet opp flere steder. Samlet sett var leieobjektet i vesentlig dårligere stand enn leietaker kunne forvente.

I en annen sak fra Husleietvistutvalget, HTU-2022-1137, fikk leietaker også heve husleiekontrakten. Her ønsket leietaker å heve grunnet rotter, mus, vond kloakklukt på badet og rør som var lagt på en slik måte at de lett kan fryse om vinteren.

Problemet med rottene påvirket leietakers dagligdagse livsutfoldelse. Leietaker hørte rotter i veggene, i tillegg til at hun fant ekskrement, urin og gnaging på mat og andre gjenstander. Kloakklukten kom omtrent en gang til dagen og varte rundt en time eller lengre. Lukten skal ha vært av slik karakter at badet ikke kunne benyttes som vanlig med lukket dør.

Helhetlig la utvalget blant annet vekt på at utleier bare foretok flekkvis utbedring på de stedene leietaker meldte i fra om, uten at det ble foretatt en overordnet gjennomgang av boligen. Utleiers mindre tiltak ble ikke ansett tilstrekkelig slik at leietaker kunne miste sin hevingsrett. Det var ikke forhold som tilsa at utleier hadde planer om å iverksette ytterligere tiltak mot rottene, i tillegg til at utvalget ikke kunne se at leietaker kunne ha noen forventning om at utleier ville ta tak i mangelen ved vann- og avløpssystemet.

Eksempler hvor leietaker ikke fikk heve husleiekontrakten

I sak HTU-2022-4190 hevdet leietaker at leiekontrakten kunne heves på grunn av ulovlige husleieøkninger, gulvvarme satt på for sent, dårlig og til tider manglende internett, forhold rundt depositumet og ubehagelig og uprofesjonell kommunikasjon. Utvalget fant at manglende avtalt gulvvarme og dårlig/manglende internett utgjorde mangler.

I den videre vurderingen av om manglene utgjorde et “vesentlig mislighold” la utvalget vekt på at boligen kunne brukes til tross for manglene som forelå, herunder at det finnes andre varmekilder enn gulvvarme. I tillegg måtte leietakerne bruke mobildata den første tiden i leieforholdet, men hadde fått leieavslag for dette.

Utvalget uttaler videre at: “Leietakernes behov kunne etter utvalgets syn vært avhjulpet ved andre sanksjoner enn heving. Utvalget vil bemerke at leietakerne kunne krevd avslag i leie, eventuelt erstatning. Slike misligholdsbeføyelser er mindre inngripende enn heving, og ville etter utvalgets syn være rimelige reaksjoner på utleiers mislighold. At leietakeren i det vesentlige kan holdes skadesløs ved leieavsalg eller erstatning, taler mot at leieforholdet kan heves.

Utvalget kom i denne saken frem til at mangelen ikke medfører et vesentlig mislighold. Dette førte til at leietakernes krav om heving av leieavtalen ikke førte frem.

Tips for å unngå situasjoner hvor heving kan være aktuelt

Før du inngår et leieforhold er det svært viktig å lese husleiekontrakten du har planer om å inngå. På denne måten blir du klar over hva du faktisk har avtalt med utleier. Det er husleiekontrakten og husleieloven som regulerer det videre avtaleforholdet mellom deg og utleier. Den vil derfor være svært viktig i tiden du leier bolig. I husleiekontrakten vil du også kunne se om boligen er leid ut “som den er” eller med lignende forbehold.

Vi vil også anbefale å dra på visning. På denne måten vil du få oversikt over husrommet du skal leie. Dette er svært viktig dersom kontrakten inneholder et “som den er”-forbehold. I slike tilfeller har du som utgangspunkt god tatt de feil og mangler som foreligger ved overtagelsen. Ved å dra på visning vil du få oversikt over boligens stand slik at du kan bestemme deg for om du vil leie eller ikke.

Jeg er fortsatt usikker på om jeg kan heve. Hva gjør jeg?

Hvis du fortsatt er usikker på om du kan heve husleiekontrakten kan du prøve å få rettslig rådgivning. Blant annet kan du kontakte oss i Jusshjelpa i Nord-Norge. Hos oss tilbyr vi gratis juridisk rådgivning. Nedenfor ligger en liste på noen andre du kan ta kontakt med:



Jussformidlingen holder til i Bergen og er et rettshjelptiltak som er drevet av studenter. De tilbyr gratis juridisk rådgivning.



JURK holder til i Oslo og er et rettshjelptiltak som er drevet av studenter. De tilbyr gratis juridisk rådgivning til alle som identifiserer seg som kvinner.

Jussbuss

Jussbuss holder til i Oslo og er et rettshjelptiltak som er drevet av studenter. De tilbyr gratis juridisk rådgivning.



Leieboerforeningen er en landsdekkende forening for leietakere som tilbyr juridisk rådgivning og bistand med advokat. Her må en betale for å være medlem slik at en kan motta rådgivning og bistand.

