



# Juss Hjelpa

I NORD-NORGE

Leietakers rettigheter ved oppsigelse i husleieforhold



## **1. Innledning**

Formålet med denne brosjyren er å være en lettfattelig veiledning til hvilke rettigheter leietakere har ved utleiers oppsigelse av husleieforholdet. Brosjyren er generelt utformet og er ikke ment å være uttømmende.

Bakgrunnen for denne brosjyren er at vi i Jusshjelpa i Nord-Norge får mange henvendelser fra klienter som er sagt opp av utleierne sine og ønsker veiledning om oppsigelsen er lovlig eller ikke. Vårt ønske har derfor vært å lage en informativ brosjyre om hvilke krav som stilles til oppsigelser, og generelt hvilke rettigheter leietakere har ved oppsigelse.

Brosjyren er utarbeidet av Jusshjelpa i Nord-Norge ved medarbeiderne Herman Strøm Aasmoe og Peter Ofstad. Jusshjelpa i Nord-Norge tar forbehold om eventuelle endringer og understreker at brosjyren kun er ment som veiledning.

Sist oppdatert: 12.12.2025

## **2. Forholdet mellom husleieavtalen og husleieloven**

Hovedregelen i norsk kontraktsrett er avtalefrihet. Det vil si at to parter, som utgangspunkt, fritt kan inngå avtale om det de ønsker, når de ønsker det og på det vis de ønsker.

Husleieloven inneholder begrensninger i avtalefriheten. Etter husleieloven § 1-2 første ledd kan det ikke avtales vilkår som er mindre gunstige for leietakeren enn det som følger av bestemmelsene i husleieloven. Dette er blant annet begrunnet i at leietaker ofte er en svakere part enn utleier i husleieforhold. Dette innebærer at husleieloven setter grenser for hva som kan avtales mellom leietaker og utleier.

Husleieloven setter flere begrensninger på hva som kan avtales når det gjelder utleiers oppsigelse av leietaker. Dette er blant annet begrunnet i at en oppsigelse av en leieavtale kan medføre store konsekvenser for leietaker, noe som innebærer at det er behov for klare og forutsigbare regler for hvordan en slik oppsigelse kan gjennomføres.

### 3. Betydningen av at leieavtalen er tidsbestemt eller tidsubestemt

Et husleieforhold kan opphøre på to ulike måter. Dersom leieavtalen er tidsbestemt opphører leieforholdet automatisk etter den datoen som er fastsatt i leieavtalen, jf. husleieloven § 9-2. Er leieavtalen tidsubestemt opphører leieforholdet først når leietaker eller utleier sier opp avtalen, jf. husleieloven §§ 9-4 og 9-5. Det er primært ved de tidsubestemte leieavtalene at reglene om oppsigelse gjør seg gjeldende.

Hvis du har lyst til å lese mer om forskjellen på tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler, har Jusshjelpe laget en egen brosjyre om dette: [Microsoft Word - Brosjyre om forskjellen mellom tidsbestemte og tidsubestemte husleieavtaler.docx](#)

### 4. Hva skal til for at en oppsigelse er lovlig?

#### 4.1 Oppsigelse fra leietaker:

En leietaker har alltid rett til å si opp en tidsubestemt leieavtale. Dette fremgår av husleieloven § 9-4. Det kan imidlertid være avtalt enkelte vilkår/betingelser i husleiekontrakten som setter begrensninger for denne retten. Dette vil typisk være vilkår om bindingstid eller at det kun er adgang til å si opp leiekontrakten i bestemte perioder.

---

**Eksempel:** Peder (leietaker) og Martin (utleier) inngår et leieforhold 01.01.2025. Leiekontrakten er tidsubestemt, med en oppsigelsestid på 3 måneder. Det fremgår imidlertid av kontrakten at det ikke er adgang til å avslutte kontrakten før leieforholdet har pågått i 6 måneder. Det tidligste tidspunktet dette leieforholdet kan opphøre er 01.07.2025, ettersom det er avtalt en bindingstid på 6 måneder.

---

Leietaker kan levere oppsigelsen skriftlig eller muntlig. Av bevismessige årsaker er likevel skriftlige oppsigelser å foretrekke, dersom det senere skulle bli uenigheter om oppsigelsen.

#### 4.2 Oppsigelse fra utleier:

En utleier har også rett til å si opp en tidsubestemt leieavtale, men oppsigelsesadgangen er i større grad begrenset. Begrensningene følger primært av husleieloven, men det er også adgang til å avtale ytterligere begrensninger for utleiers oppsigelsesrett. Dette fremgår av husleieloven § 9-5.

Husleieloven oppstiller både krav til oppsigelsesgrunn og formkrav. Oppsigelsesgrunnene fremgår av husleieloven § 9-5 annet ledd, mens reglene om formkrav fremgår av husleieloven § 9-7.

#### **4.2.1 Hva er de lovlige oppsigelsesgrunnene?**

Så fremt leieavtalen ikke gjelder et enkelt beboelsesrom der leietakeren etter avtalen har adgang til en annens bolig, kan avtalen kun sies opp av utleier som følge av disse årsakene:

- a. husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden,
- b. riving eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes,
- c. leieren har misligholdt leieavtalen, eller
- d. det foreligger annen saklig grunn til å si opp leieavtalen.

*Gjelder leieavtalen et enkelt beboelsesrom der leietaker har adgang til en annens bolig, er det ikke krav om at utleieren må ha en oppsigelsesgrunn.*

Det vil i det følgende forklares hvordan de enkelte punktene skal forstås.

##### **a. husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden**

Utleieren kan først og fremst si opp leieavtalen dersom husrommet skal brukes av ham/henne selv. Tilsvarende gjelder også dersom utleiers husstandsmedlemmer skal bruke husrommet.

Et husstandsmedlem vil etter husleielovens forarbeider være en person som bor i samme bolig som utleier og hvor det foreligger et visst fellesskap med hensyn til husholdning, bespisning og i noen grad økonomi. Dette vil for eksempel kunne være utleiers barn, ektefelle eller samboer. (LB-2017-26466 og LB -2003-639)

Hvis utleieren ønsker at andre nære personer skal bruke husrommet som bolig, er dette en oppsigelsesgrunn som ikke er omfattet av bokstav a. Det kan imidlertid være en annen saklig grunn etter bokstav d. Se mer om dette under.

##### **b. riving eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes**

Utleieren kan også si opp leieavtalen dersom husrommet må fravikes som følge av at utleieren har planer om riving eller ombygging av eiendommen.

Oppsigelsesgrunnen kan bare benyttes når det foreligger konkrete planer om riving eller ombygging som skal gjennomføres innen rimelig tid. I tillegg må utleieren ha fått de nødvendige rive- eller byggetillatelsene etter plan- og bygningsloven.

Videre må rivingen eller ombyggingen medføre at leietakerens husrom må fravikes. Er det tale om mindre endringer, eller endringer som ikke forhindrer leietaker å bruke husrommet som avtalt, foreligger det som oftest ikke en tilstrekkelig grunn til oppsigelse.

Eksempelvis vil vedlikeholdsarbeid, som skifte av kledning eller utbedring av drenering, sjelden medføre at husrommet må fravikes. At endringsarbeid kan medføre at leietaker får rett til prisavslag for de ulempene han blir påført, er nok heller ikke en lovlig grunn til oppsigelse etter bokstav b.

### **c. leieren har misligholdt leieavtalen**

Videre kan utleieren si opp leieavtalen dersom leietakeren har misligholdt leieavtalen. Mislighold vil si at leietakeren ikke har overholdt de forpliktelsene som følger av avtalen. Mislighold ved husleieavtaler vil typisk være at leietaker ikke har betalt husleie, bryter ordensregler eller fremleier uten å ha tillatelse til det.

Dersom det foreligger et vesentlig mislighold, vil utleieren også ha rett til å heve leieavtalen. Se mer om forskjellen på et vesentlig mislighold og mislighold i punkt 5.

### **d. det foreligger annen saklig grunn til å si opp leieavtalen**

Til slutt kan utleieren si opp leieavtalen dersom det foreligger en annen saklig grunn. Kravet om saklig grunn innebærer at utleieren må ha en bestemt og akseptabel grunn som enten knytter seg til utleierens eget ønske om disponeringen av boligen eller leietakerens forhold. Ubegrunnede oppsigelser eller oppsigelser som knytter seg til leietakerens kjønn eller hudfarge, vil klart falle utenfor saklige grunner.

#### **Noen tilfeller på hva som *kan* regnes som saklig grunn:**

- Dersom utleieren ønsker å leie ut til nærstående som ikke er en del av husstanden,
- Hvis utleieren ønsker å selge boligen,
- Et høyt konfliktnivå mellom leietaker og utleier,
- Et ønske om å bevare et godt naboforhold, dersom leietakeren har opptrådt svært hensynsløst overfor naboene,
- Økonomiske motiver, i form av et ønske om å oppnå økt leie ved et nytt leieforhold kan være en saklig grunn, men slike grunner kan ofte medføre at oppsigelsen blir tilsidesatt som følge av at den virker urimelig, se punkt 6.4.

Praksis viser uansett at det er stilt relativt små krav til hva som skal regnes som saklig grunn. Leietakerens rettigheter blir imidlertid ivaretatt ved at en oppsigelse kan bli tilsidesatt av Husleietvistutvalget eller domstolen, dersom den finner oppsigelsen urimelig. Se mer om tilsidesettelse i punkt 6.4.

## 4.2.2 Hvilke formkrav må en oppsigelse følge?

Som nevnt ovenfor, fremgår kravene om oppsigelsens form av husleieloven § 9-7. Kort oppsummert skal oppsigelsen være skriftlig, være begrunnet og opplyse om leietakers protestrettigheter. Alle tre vilkårene må være oppfylt for at en oppsigelse skal være gyldig. Konsekvensen av at ett eller flere vilkår ikke er oppfylt, behandles nærmere i punkt 6.1. I det videre vil det gjøres nærmere rede for disse formkravene.

### Skriftlighet

Husleieloven § 9-7 første ledd stiller krav om at oppsigelsen skal være “skriftlig”.

Som et klart utgangspunkt kan det slås fast at en oppsigelse tilsendt i et fysisk format (“papirs form”) oppfylder lovens krav om skriftlighet. Dette medfører at en oppsigelse skrevet på papir, skrevet ut ved bruk av printer e.l., vil være å anse som “skriftlig” i samsvar med husleieloven § 9-7 første ledd.

Teknologi- og samfunnsutviklingen for øvrig har medført at det har blitt svært vanlig for utleiery å sende oppsigelse ved bruk av elektroniske kommunikasjonsmidler, eksempelvis SMS eller e-post. Jusshjelpa i Nord-Norge mottar flere saker hvor leietakere lurer på om en slik oppsigelse er lovlig. Som utgangspunkt kreves det at en oppsigelse er sendt i et fysisk format, selv om det kan bevises at en oppsigelse sendt ved bruk av elektroniske kommunikasjonsmidler er mottatt og lest av leietaker. Ettersom husleieloven er fra 1999, var ikke dette spørsmålet særlig aktuelt ved utarbeidelsen av de enkelte paragrafene i husleieloven.

Leietakere nyter et sterkt vern i husleieloven, ettersom leietaker i de aller fleste tilfeller er en svakere part i husleieforholdet enn sin utleier. Dette utgangspunktet gjelder enda sterkere i saker om oppsigelse, ettersom tilgang til husrom er et grunnleggende menneskelig behov, og en oppsigelse fra et slikt husrom kan være svært inngripende. En skriftlig oppsigelse i fysisk format vil også fremstå som mer endelig for leietaker, i motsetning til en e-post eller SMS, som på sin side kan fremstå som en langt mer dagligdags måte å kommunisere på.

Husleietvistutvalget, som avgjør enkeltsaker i husleieforhold, har i enkelte tilfeller godtatt oppsigelser sendt ved e-post. En av grunnene til dette er at e-post er en vanlig kommunikasjonsplattform mellom leietakere og utleiery. Hvorvidt en oppsigelse er å anse som “skriftlig” eller ikke der en oppsigelse er sendt ved elektroniske kommunikasjonsmidler, er derfor uklart. Vi vil derfor anbefale deg å ta kontakt med oss eller Husleietvistutvalget dersom du har mottatt en slik oppsigelse.

**Eksempel:** Peder og Martin har gjennom husleieforholdet kommunisert med hverandre på SMS, hvor begge har opplevd at det har vært enkelt og praktisk å prate med hverandre. Martin har en datter som er på utkikk etter en plass å bo, og han ønsker at datteren flytter inn i leiligheten Peder leier. Av denne grunn sender Martin en SMS til Peder, hvor han gir han beskjed om at han sier opp leieavtalen med tre måneders oppsigelse. Ettersom oppsigelsen ikke er sendt i fysisk format, er ikke vilkåret om skriftlighet oppfylt. Alle vilkårene i husleieloven § 9-7 må være oppfylt, og oppsigelsen er dermed ugyldig.

---

### **Begrunnelse**

Husleieloven § 9-7 annet ledd stiller krav om at oppsigelsen “begrunnes”. Dette innebærer at årsaken til oppsigelsen nevnes i oppsigelsen.

Formålet med dette formkravet er at leietaker skal kunne imøtegå oppsigelsen og få tilstrekkelig med informasjon som en trenger for å kunne vurdere om oppsigelsen skal godtas eller ikke ([Ot.prp.nr. 82 \(1997-1998\)](#) s. 101).

Utleier må begrunne oppsigelsen med en av de lovlige grunnene opplistet i husleieloven § 9-5, se punkt 4.2.1. Det er her tilstrekkelig at begrunnelsen i seg selv er gyldig, og det er ikke noe krav om at utleier må referere til korrekt bestemmelse i husleieloven § 9-5 (Wyller s. 271)

Sett i sammenheng med kravet om skriftlighet, er det ikke adgang for utleier å kommunisere begrunnelsen for oppsigelsen muntlig, selv om leietaker mottar en skriftlig oppsigelse samtidig. Det er derimot anledning for utleier å supplere oppsigelsen med et skriftlig dokument som angir begrunnelsen for oppsigelsen (Wyller s. 271)

---

**Eksempel:** Peder har mottatt et brev i posten sendt av hans utleier Martin, hvor det står at leieavtalen sies opp. Det opplyses derimot ingenting om årsaken til oppsigelsen. Selv om Martin i ettertid skulle forklart Peder muntlig om at husrommet skal brukes som bolig av hans datter, er vilkåret om begrunnelse fortsatt ikke oppfylt. Ettersom alle vilkårene i husleieloven § 9-7 må være oppfylt, er oppsigelsen ugyldig.

---

## Opplysning om leietakers protestrettigheter

Husleieloven § 9-7 annet ledd stiller også krav om at oppsigelsen “opplyser om at leieren kan protestere skriftlig til utleieren innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt”. Videre må oppsigelsen opplyse “om at dersom leieren ikke protesterer innen fristen, taper leieren sin rett til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med loven”.

Samlet sett er dette opplysninger som er ment å informere leietaker om konsekvensene ved at leietaker forholder seg passiv til oppsigelsen. Alle vilkårene må være oppfylt, altså: Det skal gis en opplysning om retten til å protestere, at protesten skal være skriftlig, at den skal sendes til utleieren og at fristen er én måned fra oppsigelsen er mottatt (Wyller s. 271)

---

**Eksempel:** Peder mottar en oppsigelse av hans utleier Martin. Peder fikk oppsigelsen tilsendt som et fysisk brev, og i oppsigelsen har Martin forklart at leieobjektet skal selges, ettersom Martin skal flytte til en annen by. Det står derimot ingenting om Peders rett til å protestere på oppsigelsen, og vilkåret om at leietakers protestrettigheter skal være opplyst om er dermed ikke oppfylt. Ettersom alle vilkårene i husleieloven § 9-7 må være oppfylt, er oppsigelsen ugyldig.

---

## 5. Forskjellen på oppsigelse og heving

Det vil under dette punkt fokuseres på forskjellen mellom oppsigelse og heving der dette er gjort av utleier. Dersom du ønsker informasjon om hva som kreves for at leietaker kan heve en husleieavtale, har Jusshjelpa en egen brosjyre om dette:

[https://jusshjelpa.no/wp-content/uploads/2024/11/Kan\\_jeg\\_heve\\_leiekontrakten.pdf](https://jusshjelpa.no/wp-content/uploads/2024/11/Kan_jeg_heve_leiekontrakten.pdf)

Oppsigelse og heving er begge måter å bringe et husleieforhold til opphør på. Oppsigelse, som redegjort ovenfor, er en ordinær opphørsmåte. Ved utleiers oppsigelse av leietaker, vil leietaker få den avtalte oppsigelsestiden til å innrette seg etter å finne et nytt sted å bo. Heving er på den annen side en ekstraordinær opphørsmåte. Husleieforholdet bringes her til opphør uten oppsigelsestid. Heving er dermed en svært inngripende reaksjon mot leietaker, og krever at leietaker vesentlig har misligholdt sine plikter etter husleiekontrakten og husleieloven.

Vilkårene som må være oppfylt for at en utleier skal kunne heve en husleieavtale følger av husleieloven § 9-9. Det kreves her “vesentlig mislighold” fra leietakers side. Videre gir bestemmelsen i første ledd bokstav a-e en uttømmende opplisting over hvilke forhold som utgjør “vesentlig mislighold”.

Disse forholdene er blant annet at:

- “leieren vesentlig misligholder sine betalingsforpliktelser” (bokstav a)
- “leieren tross skriftlig advarsel fra utleieren i vesentlig grad forsømmer sin vedlikeholdsplikt (bokstav b)
- “leieren for øvrig misligholder sine plikter på en måte som gjør det nødvendig å bringe leieavtalen til opphør” (bokstav e).

Det er viktig å bemerke at det må skilles mellom alminnelig mislighold og vesentlig mislighold. Hva som er å anse som “vesentlig” mislighold, må alltid vurderes i forhold til det konkrete tilfellet. Som alminnelig regel skal det mye til for at et mislighold av en husleiekontrakt skal anses som vesentlig. Dette grunner seg blant annet i at en heving medfører en umiddelbar avslutning av et boforhold, og dermed vil ramme leietaker hardt.

## **6. Jeg er blitt sagt opp av utleieren min - hva skal jeg gjøre?**

### **6.1 Hvis oppsigelsen ikke oppfylder formkravene**

Dersom du mottar en oppsigelse fra utleieren din, må du se om den oppfylder formkravene, altså om den er skriftlig, begrunnet og inneholder informasjonen om din rett til å protestere. Dersom et av disse kravene ikke er oppfylt, er oppsigelsen ugyldig. Dette fremgår av husleieloven § 9-7 tredje ledd. At oppsigelsen er ugyldig betyr at oppsigelsen er uten virkning, noe som kan likestilles med at oppsigelsen aldri har blitt gitt. Dersom du mottar en oppsigelse som ikke oppfylder formkravene trenger du som leietaker ikke å foreta deg noe som helst. Vi anbefaler likevel at du gjør utleieren oppmerksom på ugyldigheten, men uten at du protesterer på oppsigelsen. Da unngår du usikkerheten som vil kunne oppstå rundt leieforholdet når utleieren tror han har sagt deg opp.

Hvis du som leietaker likevel velger å protestere, kan du ikke påberope deg i en senere tvist at oppsigelsen er ugyldig som følge av at formkravene ikke er oppfylt. Husleietvistutvalget vil i et slikt tilfelle kun vurdere om det foreligger en gyldig oppsigelsesgrunn og om oppsigelsen virker urimelig.

Hvis du er usikker på om du ønsker å protestere på oppsigelsen når den ikke oppfylder formkravene, kan du ta kontakt med oss.

Dersom du mottar en ugyldig oppsigelse, men uansett ønsker å flytte ut, er det ingenting i veien for at du aksepterer ugyldigheten og flytter ut i tråd med oppsigelsen. Du trenger i et slikt tilfelle ikke å protestere på oppsigelsen.

## 6.2 Hvis oppsigelsen oppfyller formkravene

Hvis du ikke vil godta oppsigelsen, må du protestere skriftlig til utleieren din innen én måned fra da du mottok oppsigelsen. Dette fremgår av husleieloven § 9-8. Fristen løper fra dato til dato, eksempelvis fra 5. april til 5. mai. Skriftlighetskravet vil som regel være oppfylt dersom du protesterer i brevs form eller på e-post.

## 6.3 Hva skjer hvis jeg protesterer etter fristen?

Dersom du ikke protesterer mot oppsigelsen innen fristen og formkravene er oppfylt, anses oppsigelsen som gyldig. Hvis det senere blir en rettssak eller en sak om tvangsfravikelse, kan du ikke gjøre gjeldende at oppsigelsesgrunnen er ulovlig eller at oppsigelsen er urimelig. Du kan imidlertid gjøre andre innsigelser gjeldende, som at kontrakten ikke kan sies opp, at oppsigelsen er trukket tilbake eller at oppsigelsen er ugyldig på andre avtalerettslige grunnlag.

---

**Eksempel:** Peder mottar en oppsigelse fra utleier Martin den 01. januar 2025. Oppsigelsesfristen er på 3 måneder. Oppsigelsen er begrunnet med at Martin er religiøst overbevist om at det er bedre å leie ut til kvinner. Den 15. februar protesterer Peder skriftlig til Martin og mener at oppsigelsesgrunnen ikke er lovlig. Den 2. april får Peder beskjed fra namsmyndighetene om at utleier Martin har begjært tvangsfravikelse (altså at politiet fysisk fjerner Peder fra boligen) og at Peder har to uker på å svare på begjæringen. Peder gjør gjeldende at han har protestert på oppsigelsen som følge av at den er urimelig. Peder får imidlertid ikke medhold i innsigelsen sin fordi han har protestert 15 dager for sent. Den 16. april fjerner derfor politiet Peder fra eiendommen.

---

## 6.4 Hva skjer hvis jeg protesterer innen fristen?

Dersom du protesterer skriftlig innen fristen, er konsekvensen at utleieren har tre måneder på å reise søksmål mot deg som leietaker. Søksmålsfristen begynner å løpe når protestfristen til leietakeren løper ut. Hvis utleieren ikke reiser søksmål, faller oppsigelsen bort, og leieforholdet fortsetter som før.

---

**Eksempel:** Peder mottok en oppsigelse fra utleier Martin den 15. juni. Peder protesterer på oppsigelsen 30. juni. Utleier Martin må da reise søksmål innen 15. oktober, ettersom Peders protestfrist løper ut 15. juli. Hvis Martin ikke reiser søksmål, fortsetter leieforholdet som før.

---

## 6.5 Hva skjer hvis jeg protesterer mot oppsigelsen og utleieren tar ut søksmål?

Dersom man protesterer mot oppsigelsen og utleier tar ut søksmål, går saken til Husleietvistutvalget, i henhold til husleieloven § 12-5 fjerde ledd. Husleietvistutvalget vil da avgjøre om oppsigelsen er ulovlig eller skal settes til side.

En oppsigelse vil være ulovlig dersom utleieren ikke hadde adgang til å si opp husleieavtalen eller dersom det ikke foreligger en oppsigelsesgrunn som nevnt i husleieloven § 9-5.

---

**Eksempel:** Husleietvistutvalget mottar en klage fra Martin med påstand om at oppsigelsen av Peder er gyldig. Oppsigelsen ble sendt til Peder 30.04.2025. I husleieavtalen står det at husleieforholdet ikke kan sies opp før etter 01.01.2026. Husleietvistutvalget kommer derfor frem til at oppsigelsen er ulovlig og derfor ugyldig, ettersom Martin ikke har adgang til å si opp husleieavtalen på dette tidspunktet.

---

I tillegg skal en oppsigelse settes til side dersom den er urimelig. Retten vil i et slikt tilfelle holde leierens ønske om å fortsette leieforholdet opp mot utleierens ønske om å bruke boligen på en annen måte. Det vil i det følgende redegjøres for enkelte momenter som taler for og imot at oppsigelsen vil virke urimelig. Listen er ikke uttømmende - ethvert forhold som taler for eller imot urimelighet vil være relevant i vurderingen.

*Argumenter for at oppsigelsen vil virke urimelig:*

- Hvis leieren blir uten et sted å bo, vil dette være et argument som taler sterkt for urimelighet.
  - En forutsetning er imidlertid at det ikke finnes noen reelle alternativer for leietakeren. Dersom det finnes tilsvarende boliger til leie i samme området som leietakeren bor i, vil leietakeren ikke stå uten et sted å bo.
- Hvis flytting vil medføre en personlig eller økonomisk belastning vil det også være et argument som taler for urimelighet
- Hvis oppsigelsen får betydning for andre enn leieren selv.

- Dette momentet er særlig aktuelt hvis leietakeren bor sammen med eget barn, samboer eller andre husstandsmedlemmer.

*Argumenter mot at oppsigelsen vil virke urimelig:*

- Hvis utleieren eller noen i hans husstand skal bruke boligen selv.
  - Særlig dersom utleieren har behov for å bo i boligen selv, vil det være et argument som trekker sterkt i retning av at oppsigelsen *ikke* er urimelig.
- Hvis leietakeren har mislighold leiekontrakten
  - Her vil retten vurdere hvor alvorlig misligholdet er, om misligholdet har fått konsekvenser for naboer eller eiendommen

Dersom Husleietvistutvalget kommer frem til at oppsigelsen er ulovlig eller urimelig, vil oppsigelsen være ugyldig. Det betyr at oppsigelsen er uten virkning, og du kan fortsette leieforholdet som før.

Hvis du taper saken, altså at Husleietvistutvalget finner at oppsigelsen var gyldig, får oppsigelsen virkning. Du må derfor flytte ut i samsvar med oppsigelsesfristen som følger av husleiekontrakten. Du vil også risikere å måtte betale utleiers sakskostnader og øvrige tap utleieren har lidt som følge av at du ikke har flyttet ut innen oppsigelsestiden.

---

**Eksempel:** Peder protesterer på oppsigelsen innen fristen. Utleier Martin er derimot uenig med Peder, og mener at oppsigelsen er gyldig. Martin tar ut søksmål ved å melde inn sak til Husleietvistutvalget. Etter at Peder og Martin har fått talt sin sak til Husleietvistutvalget, kommer utvalget til at oppsigelsen oppfylte lovens krav og ikke var urimelig. Oppsigelsen er dermed gyldig, og Peder må flytte ut av leieobjektet i samsvar med oppsigelsestiden og krav til utvask som følger av husleiekontrakten. Fordi Peder tapte måtte han også dekke Martins sakskostnader på 1314 kroner.

---

## **7. Jeg er fortsatt usikker på om oppsigelsen fra utleieren min er gyldig. Hva gjør jeg?**

Dersom du fortsatt er usikker på om oppsigelsen du har mottatt fra utleieren din er gyldig, kan du oppsøke rettslig veiledning. Du kan blant annet kontakte Jusshjelpa i Nord-Norge. Vi tilbyr gratis juridisk rådgivning. Nedenfor ligger en liste over andre som kan kontaktes:



Jussformidlingen holder til i Bergen, og er et rettshjelpiltak drevet av jusstudenter. De tilbyr gratis juridisk rådgivning.

# Jussbuss

Jussbuss holder til i Oslo, og er et rettshjelpiltak drevet av jusstudenter. De tilbyr gratis juridisk rådgivning.



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



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