

# Plikter og rettigheter i leieforhold – med et boligsosialt perspektiv

Jur.rådgiver Tromsø kommune,  
Rebekka Berg Nilsen



# Rettslig grunnlag for plikter og rettigheter i et leieforhold

- Leiekontrakten
- Husleieloven (husll.) av 26.03.1999
  - Ufravikelige bestemmelser
  - Kapittel 2 og 5
  - § 11-1: Boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet



# Særlig om kommunen som utleier

- Leiekontrakt inngås etter vedtak.
- Helse og omsorgstjenestelovens § 3-7 og lov om sosiale tjenester i NAV § 15.
- Boligsosial og velferdsmessig rolle.
- Leietakere – «Vanskeligstilte på boligmarkedet»
- Mislighold = hjelpebehov?
- Strategi for boligsosialt arbeid
- Kan det ut fra dette utledes et videre ansvar ovenfor våre leietakere enn det husleieloven viser til?



# Boligsosialt arbeid er mer enn å skaffe til veie en bolig

Strategi

## Bolig for velferd

Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014–2020)



- Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid

Hovedstrategien viser til at

- Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet
- ✓ forhindre utkastelser
- ✓ gi oppfølging og tjenester i hjemmet



# Utleiers plikter under leieforholdet

De viktigste pliktene etter husleieloven:

- Stille leieobjektet til disposisjon til avtalt tid, husll. §§ 2-1 og 5-1
- husrommet skal være i ryddet, rengjort og «vanlig god stand» ved overtakelse jfr. Husll. § 2-2.
- Hovedansvar for ytre og indre vedlikehold, både alminnelig vedlikehold slik at mangler ikke oppstår og reparere umiddelbare mangler som skulle oppstå, jfr husll § 5-3 første ledd.
- Plikter å opprettholde vanlig ro og orden jfr. Husll §§ 5-2. Godt naboskap.
  - **Leietakers sanksjonsmuligheter:** Krav om retting, holde leie tilbake, heve leieavtaler, søke erstatning
  - **Boligsosialt ansvar:** en videre **opplysningsplikt** ovenfor leietakere i kommunale boliger om deres rettigheter?
  - Eksempler på tiltak: Samarbeidsavtale med Bo Nord - håndtere klager, sikre godt naboskap



# Leietakers plikter under leieforholdet

## De viktigste pliktene etter husleieloven:

- **betaling av vederlag for bruken til rett tid**, jfr. husll § 3-1 og § 3-2
  - **Misligholdssanksjoner:** inkasso, oppsigelse, heving av kontrakt, utkastelse
  - **Boligsosialt ansvar:** «*Forhindre utkastelser*» - frivillig trekkavtaler, bostøtte, forhindre opparbeidelse av gjeld og utkastelser. Varslingsreglen, NAV får info tidlig om betalingsmislighold
- **plikt til å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud** jfr. Husll. §5-2, 2 ledd. Eksempler på urimelige påbud.
  - **Misligholdssanksjoner:** oppsigelse, heving av kontrakt, utkastelse
  - **Boligsosialt ansvar:** «*Hjelpe beboer til å mestre å bo og forhindre utkastelser*»- samtaler, samarbeidsavtaler for å regulere atferd – ta i mot tjenester. Bekymringsmelding.



# Leietakers plikter under leieforholdet

- Plikt til å behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet og i samsvar med leieavtalen, jfr. Husll § 5-1, 2 ledd.
- Leietakers meldeplikt, skadebegrensningsplikt og plikt til gi tilgang til utleier for å utbedre/begrense skaden, jfr. husll §§ 5-5 og 5-6
- **Misligholdssanksjoner:** anmeldelse for hæverk, oppsigelse, heving av kontrakt, erstatningskrav, utkastelse
- **Boligsosialt ansvar:** «*hjelpе beboer å mestre boforholdet og forhindre utkastelser*». Boveiledere, miljøvaktmestere, tjenester – hjelpe å mestre boforholdet. Samarbeid med andre tjenester.



# Bakenforliggende årsak til mislighold?



Rus

Psykatri



Fattigdom

Manglende  
boevne



Livskrise

Rotete  
økonomi







# Hvilke rettigheter har egentlig våre leietakere?

- Husleieloven: Husrom til disposisjon i en avtalt leieperiode. Eksklusiv rett – privatliv skal respekteres.
- Strategien : "**Et trygt og godt sted å bo**".
- *“Boliger til vanskeligstilte skal være av god kvalitet, og de skal være utformet slik at de gir den enkelte mulighet til å skape et hjem og til å leve et selvstendig liv”.*
- Hjelp til å mestre boforholdet.
- Samordnet innsats – samarbeid mellom ulike etater.



# Oppsummering

- De rettigheter som leietaker har og de plikter som utleier har etter husleieloven kan normalt ikke fravikes. Kan fravikes til leietakers fordel.
- Misligholdssanksjoner kan i noen tilfeller være nødvendig og ha en «oppdragende og preventiv effekt».
- I forhold til kommunens ansvar for boligsosialt arbeid, kan det utledes et større ansvar for å hjelpe beboerne som alternativ til misligholdssanksjonene.
- Mye av løsningen ligger i samarbeid med andre etater/aktører.