

# Innhold

<b>Forord</b> .....	5
<b>Viktige forkortelser – Nummer i paragrafene</b> .....	25
<b>Presentasjon av husleieloven</b> .....	27
1 Overordnet om loven .....	27
2 Revisjonsarbeidet – Forarbeider .....	27
3 Endringer etter ikrafttreddelsen .....	28
4 Litteratur .....	28
5 Oversikt over lovens kapitler .....	28
<b>Kapittel 1</b>	
<b>Alminnelige bestemmelser</b> .....	33
<b>§ 1-1. Lovens virkeområde m.v.</b> .....	33
0 Oversikt – Tidligere rett – Fravikelighet .....	34
1 Husleielovens virkeområde – Begrepet leieforhold .....	34
2 Leieavtaler som henger sammen med andre avtaler .....	41
3 Husleieavtaler som faller utenfor loven .....	43
4 Leie av bolig og lokale .....	44
<b>§ 1-2. Ufravikelighet</b> .....	46
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	46
1 Husleieloven er ufravikelig ved boligleie .....	46
2 Husleieloven kan fravikes ved leie av lokale .....	48
<b>§ 1-3. Standardvilkår</b> .....	49
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	50
1 Virkeområde .....	50
2 Hvordan skal avvik fra standardvilkårene gjøres? .....	50
3 Virkningen av at avvik ikke er opplyst .....	51
<b>§ 1-4. Avtaleform</b> .....	52
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	52
1 Muntlige og skriftlige husleieavtaler – Tolkning .....	52
2 Krav om skriftlig kontrakt .....	53

3	Generelt om elektronisk kommunikasjon og dokumenter . . . . .	53	
4	Tinglysing . . . . .	55	
<b>§ 1-5.</b>	<b>Risikoen for sending av meldinger . . . . .</b>	<b>56</b>	
0	Tidligere rett – Fravikelighet . . . . .	56	
1	Mottaker har risikoen for at reklamasjoner kommer frem . . . . .	56	
2	Hva er forsvarlig avsending? . . . . .	57	
<b>§ 1-6.</b>	<b>Beregning av frister . . . . .</b>	<b>57</b>	
0	Tidligere rett – Fravikelighet . . . . .	57	
1	Oversikt . . . . .	58	
2	Fristberegning – Fristforlengelse ved helligdager m.m. . . . .	58	
3	Fristavbrytelse . . . . .	59	
4	Søksmålsfrister og andre frister – Oppfriskning . . . . .	59	
<b>§ 1-7.</b>	<b>Erstatningsansvar for skade på person m.v. . . . .</b>	<b>60</b>	
0	Tidligere rett – Fravikelighet . . . . .	60	
1	Loven gjelder ikke erstatning ved personskade . . . . .	60	
2	Loven gjelder bare erstatning som følge av mislighold . . . . .	60	
<b>§ 1-8.</b>	<b>Forbud mot diskriminering . . . . .</b>	<b>61</b>	
0	Oversikt – Lovendringer – Andre regler . . . . .	61	
1	Diskrimineringsforbudets virkeområde . . . . .	62	
2	Hva slags diskriminering rammes? . . . . .	62	
<b>Kapittel 2</b>			
<b>Overlevering og krav til husrommet . . . . .</b>			<b>65</b>
<b>§ 2-1.</b>	<b>Tidspunkt for overlevering . . . . .</b>	<b>66</b>	
0	Oversikt – Terminologi – Fravikelighet . . . . .	66	
1	Når skal overtakelse skje? . . . . .	67	
2	Når har overtakelse skjedd? . . . . .	68	
<b>§ 2-2.</b>	<b>Generelle krav til tilstand . . . . .</b>	<b>69</b>	
0	Oversikt – Fravikelighet . . . . .	70	
1	Husrommet skal være som avtalt . . . . .	70	
2	Husrommet skal være i vanlig god stand . . . . .	71	
3	Husrommet skal kunne brukes til formålet . . . . .	71	
<b>§ 2-3.</b>	<b>Uriktige opplysninger om husrommet . . . . .</b>	<b>72</b>	
0	Oversikt – Fravikelighet . . . . .	72	
1	Uriktige opplysninger representerer en mangel . . . . .	72	
2	Opplysningen må ha virket inn på avtalen . . . . .	73	
3	Retting av opplysningen . . . . .	74	

<b>§ 2-4. Manglende opplysninger om husrommet</b> .....	75
0 Oversikt – Fravikelighet .....	75
1 Utleieren har unnlatt å gi opplysninger .....	75
2 Bare opplysninger utleieren måtte kjenne til .....	76
3 Leieren må kunne forvente å få opplysning .....	77
4 Opplysningsmangelen må ha hatt innvirkning .....	77
<b>§ 2-5. Husrom leid «som det er» e.l.</b> .....	77
0 Oversikt – Fravikelighet .....	77
1 Utgangspunkt: Husrommet har ikke mangler .....	78
2 Forbeholdet omfatter ikke opplysningsmangler .....	78
3 Forholdet til offentligrettslige regler .....	78
4 Nærmere om mangelsvurderingen .....	79
<b>§ 2-6. Forundersøkelse m.v.</b> .....	79
0 Oversikt – Fravikelighet .....	80
1 Forhold som leieren kjente er ingen mangel .....	80
2 Betydningen av at leieren har vært på synfaring .....	80
3 Opplysningsplikten går foran undersøkelsesplikten .....	80
<b>§ 2-7. Tiden for mangelsbedømmelsen</b> .....	81
0 Oversikt – Fravikelighet .....	81
1 Hovedregelen: Faktisk overtakelse .....	81
2 Unntak: Forsinket overtakelse .....	82
<b>§ 2-8. Reklamasjon</b> .....	82
0 Oversikt – Tidligere rett – Fravikelighet .....	82
1 Fristens startpunkt .....	83
2 Krav til reklamasjonens innhold .....	84
3 Fristens lengde .....	84
4 Unntak fra reklamasjonsplikten .....	85
5 Virkninger .....	85
<b>§ 2-9. Leierens rett til å fastholde avtalen ved forsinkelse</b> .....	86
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	86
1 Retten til fastholdelse og unntak fra denne .....	86
2 Fastholdelse utelukker ikke andre sanksjoner .....	87
3 Tap av retten til fastholdelse .....	87
<b>§ 2-10. Krav på retting av mangel</b> .....	88
0 Oversikt – Tidligere rett – Fravikelighet .....	88
1 Utleierens utbedringsplikt .....	88
2 Utleierens defensive utbedringsrett .....	90
3 Leierens rett til å utbedre mangler .....	91

<b>§ 2-11. Avslag i leie</b> .....	91
0 Oversikt – Tidligere rett – Fravikelighet .....	92
1 Generelle vilkår for leieavslag .....	92
2 Leieavslag ved forsinkelse – Utmåling .....	92
3 Leieavslag ved mangler – Utmåling .....	93
<b>§ 2-12. Heving av leieavtalen</b> .....	94
0 Oversikt – Tidligere rett – Fravikelighet .....	94
1 Hovedregel: Heving krever vesentlig mislighold .....	94
2 Hevingsrett ved forventet mislighold .....	96
3 Unntak fra hevingsretten .....	97
<b>§ 2-13. Erstatning</b> .....	98
0 Oversikt – Tidligere rett – Fravikelighet – Lovendringer .....	98
1 Forholdet mellom ansvarsgrunnlag og utmåling .....	99
2 Kontrollansvar .....	99
3 Kontrollansvar ved bruk av kontraktsmedhjelpere .....	101
4 Midlertidige hindringer .....	102
5 Skyldansvar .....	102
6 Tilsikringsansvar .....	104
<b>§ 2-14. Erstatningsansvarets omfang</b> .....	105
0 Oversikt – Tidligere rett – Fravikelighet .....	106
1 Sammenhengen med ansvarsgrunnlaget .....	106
2 Oppfyllelsesinteressen .....	107
3 Indirekte tap .....	108
4 Tapsbegrensningsplikt .....	109
5 Lemping .....	110
6 Fravikelighet ved boligleie .....	110
<b>§ 2-15. Rett til å holde leie tilbake</b> .....	111
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	111
1 Oversikt .....	111
2 Vilkår for tilbakeholdsrett .....	111
<b>§ 2-16. Rettsmangler</b> .....	113
0 Oversikt – Tidligere rett – Fravikelighet .....	114
1 Hva er en rettsmangel? .....	114
2 Rettsmangler likestilles med andre mangler .....	115
3 Erstatningsansvar ved opprinnelige rettsmangler .....	115
4 Uklarhet om det foreligger rettsmangel .....	115

<b>§ 2-17. Offentligrettslige rådighetsinnskrenkinger</b> .....	116
0 Oversikt – Tidligere rett – Fravikelighet .....	116
1 Hva er en rådighetsmangel? .....	116
2 Virkningen av rådighetsmangler .....	117
<b>Kapittel 3</b>	
<b>Leie og andre ytelser</b> .....	119
<b>§ 3-1. Leien</b> .....	120
0 Tidligere rett – Fravikelighet – Lovendringer .....	120
1 Husleie og andre betalings- eller yteplikter .....	121
2 Endring av leien – Avtale om andre ytelser enn husrommet ....	122
3 Fastsettelse av markedsleie .....	123
<b>§ 3-2. Forfallstid</b> .....	125
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	125
1 Betalingstermin og forskuddsbetaling .....	125
2 Forfallstiden .....	126
<b>§ 3-3. Oppgjørsmåte</b> .....	127
0 Tidligere rett – Fravikelighet – Lovendringer .....	127
1 Betalingssted og betalingsmåte .....	127
2 Når er betaling skjedd? .....	128
<b>§ 3-4. Betaling for elektrisitet og brensel mv.</b> .....	129
0 Tidligere rett – Fravikelighet – Lovendringer .....	130
1 Utligning av variable kostnader på leierne .....	130
2 Regnskapsplikt, innsynsrett og krav om måling .....	132
3 Rett til målerinstallering .....	132
4 Kostnadene regnes som leie ved krav om fravikelse .....	133
<b>§ 3-5. Depositum</b> .....	133
0 Oversikt – Tidligere rett – Lovendringer – Fravikelighet .....	134
1 Deponeringsplikt krever avtalehjemmel .....	135
2 Deponeringen – Kostnader – Renter .....	135
3 Deponeringens formål – Depositumets størrelse .....	137
4 Virkningen av ulovlig deponering .....	138
5 Dekning av depositumet .....	138
6 Forskrift om depositum .....	141
<b>§ 3-6. Garanti</b> .....	141
0 Oversikt – Tidligere rett – Fravikelighet .....	141
1 Garanti – Kausjon .....	142
2 Dekning av garantien .....	142

<b>§ 3-7. Forbud mot andre ytelser ved leie av bolig</b> .....	143
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	143
1 Forbud mot andre pengeytelser fra leieren .....	143
2 Tilbakebetaling – Erstatning – Renter – Motregning .....	144
<b>§ 3-8. Deponering av omtvistet leie</b> .....	146
0 Tidligere rett – Fravikelighet – Lovendringer .....	147
1 Når kan leieren deponere? .....	147
2 Gjennomføring – Virkning .....	148
3 Bankens plikter – Utbetaling .....	149
4 Leierens rett til egendeponering .....	149
<b>Kapittel 4</b>	
<b>Leieprisvern</b> .....	151
<b>§ 4-1. Det alminnelige leieprisvern</b> .....	151
0 Virkeområde .....	152
1 Urimelighetskriteriet .....	152
2 Leieregulering i leieperioden .....	154
<b>§ 4-2. Indeksregulering</b> .....	155
0 Oversikt – Tidligere rett .....	155
1 Virkeområde – Fravikelighet – Eldre kontrakter .....	156
2 Gjennomføring av indeksregulering .....	157
<b>§ 4-3. Tilpassing til gjengs leie</b> .....	158
0 Oversikt – Fravikelighet .....	158
1 Når kan tilpasning kreves? .....	159
2 Fastsettelse av gjengs leie – Reguleringsprinsipper .....	161
3 Takstnemnd .....	166
<b>§ 4-4. Tilbakebetaling av ulovlig leie</b> .....	166
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	166
1 Hovedregelen om tilbakebetalingsplikt .....	166
2 Unntak ved medvirkning .....	167
3 Tilbakebetaling rammer ikke avtalens gyldighet .....	168
<b>§ 4-5. Unntak fra leieprisvernet</b> .....	168
0 Fravikelighet – Lovendringer .....	168
1 Ingen indeksregulering av ytelser til elektrisitet mv. ....	168
2 Ikke indeksregulering og tilpassing av omsetningsbasert leie ...	169

<b>§ 4-6. Forskrifter</b> .....	169
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	169
1 Hjemmel for husleieregulering .....	169
2 Forskrifter om gjengs leie .....	170
 <b>Kapittel 5</b>	
<b>Partenes plikter i leietiden</b> .....	173
 <b>§ 5-1. Leierens bruk m.v.</b> .....	174
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	174
1 Utleierens plikt til å gi leieren bruksrett til husrommet .....	174
2 Nærmere om leierens bruk .....	175
3 Særregler ved leie av lokale .....	176
 <b>§ 5-2. Ro og orden</b> .....	178
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	178
1 Hovedregelen .....	179
2 Ordensregler – Fastsetting og håndheving .....	179
3 Særlig om dyrehold .....	179
 <b>§ 5-3. Vedlikehold</b> .....	180
0 Tidligere rett – Fravikelighet – Lovendringer .....	180
1 Hovedregel: Utleieren har vedlikeholdsplikt .....	181
2 Leierens begrensede vedlikeholdsplikt .....	182
3 Særlig om brannvernutstyr .....	183
 <b>§ 5-4. Forandringer i husrommet og på eiendommen for øvrig</b> .....	184
0 Tidligere rett – Fravikelighet – Lovendringer .....	184
1 Utleierens rett til forandringer .....	184
2 Leierens rett til forandringer .....	186
3 Særregler om endringsrett for leieren .....	186
 <b>§ 5-5. Skade på husrommet</b> .....	188
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	188
1 Leierens meldeplikt .....	188
2 Leierens plikt til skadebegrensning .....	189
 <b>§ 5-6. Utleierens adgang til husrommet</b> .....	189
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	190
1 Utleierens adgang til husrommet i leietiden .....	190
2 Adgang til husrommet for vedlikehold m.m. ....	191
3 Utleierens varslingsplikt .....	191

<b>§ 5-7. Leierens krav på grunn av mangler som oppstår i leietiden</b> . . . .	192
0 Oversikt – Fravikelighet . . . . .	192
1 Utleieren må ha misligholdt sine plikter . . . . .	192
2 Rett til utbedring (retting) . . . . .	194
3 Rett til leieavslag . . . . .	195
4 Hevingsrett . . . . .	195
5 Rett til erstatning . . . . .	196
6 Rett til å holde leien tilbake . . . . .	197
7 Særlig om krav i fremleieforhold . . . . .	197
<b>§ 5-8. Leierens erstatningsansvar</b> . . . . .	197
0 Oversikt – Fravikelighet – Andre misligholdssanksjoner . . . . .	198
1 Leierens kontrollansvar . . . . .	198
2 Skyldansvar . . . . .	199
3 Erstatningsutmålingen – Tapsbegrensning og lemping . . . . .	199
<b>Kapittel 6</b>	
<b>Beboerrepresentasjon i visse boligleieforhold</b> . . . . .	201
<b>§ 6-1. Felles representasjon</b> . . . . .	201
1 Når kan det opprettes en felles representasjon? . . . . .	202
2 Tjenestetid – Valgbarhet – Godtgjøring . . . . .	203
<b>§ 6-2. Den tillitsvalgtes plikter</b> . . . . .	203
1 Den tillitsvalgtes oppgaver . . . . .	203
2 Beboermøter . . . . .	204
<b>§ 6-3. Informasjon til tillitsvalgt m.v.</b> . . . . .	204
1 Utleierens informasjonsplikt . . . . .	205
<b>Kapittel 7</b>	
<b>Opptak i husstand og framleie</b> . . . . .	207
<b>§ 7-1. Opptak i husstand</b> . . . . .	207
0 Tidligere rett – Fravikelighet . . . . .	207
1 Personer som leieren har rett til å ta opp i husstanden . . . . .	208
2 Rett til andre husstandsutvidelser . . . . .	209
3 Hva vil det si å ha felles husstand? . . . . .	210
<b>§ 7-2. Den alminnelige regelen om framleie</b> . . . . .	210
0 Tidligere rett – Fravikelighet . . . . .	210
1 Overføring, fremleie og bruksoverlating . . . . .	211
2 Hovedregel: Fremleie krever utleierens samtykke . . . . .	211
3 Avtalt eller forutsatt fremleierett . . . . .	212



4	Lovfestet fremleierett i obligasjonsleiligheter .....	213
5	Forholdet mellom fremleieren og utleieren .....	213
<b>§ 7-3.</b>	<b>Framleie av del av bolig</b> .....	214
0	Tidligere rett – Fravikelighet – Lovendringer .....	214
1	Vilkårene for delvis framleie .....	214
2	Utleierens godkjenning – Overbefolkning .....	215
<b>§ 7-4.</b>	<b>Framleie av bolig ved midlertidig fravær</b> .....	215
0	Tidligere rett – Fravikelighet – Lovendringer .....	215
1	Retten gjelder alle boligleieforhold .....	216
2	Tungtveiende grunner til midlertidig fravær .....	216
3	Fremleierens bruk av boligen .....	217
4	Utleierens godkjenning – Overbefolkning .....	217
<b>§ 7-5.</b>	<b>Framleie ved tidsbestemte leieavtaler</b> .....	217
0	Tidligere rett – Fravikelighet – Lovendringer .....	217
1	Når gjelder fremleieretten? .....	217
2	Utleierens godkjenning – Overbefolkning .....	218
3	Utleieren nekter godkjenning .....	219
<b>§ 7-6.</b>	<b>Godkjenning ved passivitet</b> .....	219
<b>§ 7-7.</b>	<b>Framleierens stilling ved opphør av hovedleieavtalen</b> .....	220
0	Tidligere rett – Fravikelighet – Lovendringer .....	221
1	Oversikt .....	221
2	Hovedleierens plikter ved oppsigelse .....	222
3	Fremleierens rett til å protestere .....	223
4	Utleierens plikt til å varsle fremleieren .....	223
5	Fremleierens rett til å kreve erstatning .....	224
<b>Kapittel 8</b>		
<b>Personskifte</b> .....		227
0	Oversikt – Pantsettelse og konkurs .....	227
<b>§ 8-1.</b>	<b>Den alminnelige regelen om overføring</b> .....	228
0	Tidligere rett – Fravikelighet .....	228
1	Hovedregel: Leieren kan ikke overføre leieretten .....	229
2	Avtalt overdragsrettsrett .....	229
3	Lovfestet overdragsrettsrett .....	230
<b>§ 8-2.</b>	<b>Leierens død</b> .....	230
0	Tidligere rett – Fravikelighet .....	230
1	Virkefelt .....	231
2	Personer som kan overta leieretten .....	231

3	Oppsigelse fra utleieren	233	
4	Dødsboets rett til å si opp leieavtalen	235	
<b>§ 8-3.</b>	<b>Samlivsbrudd, separasjon, skilsmisse og opphør av husstandsfellesskap</b>	235	
0	Tidligere rett – Fravikelighet	235	
1	Ektefellens rett til å tre inn i leieavtale	235	
2	Avtalt eller fastsatt bruksrett ved samlivsbrudd	236	
3	Husstandsmedlemmers rett til å tre inn i leieavtale	236	
<b>§ 8-4.</b>	<b>Overføring av leierett til lokale</b>	238	
0	Tidligere rett – Fravikelighet	238	
1	Overføring av leieretten sammen med virksomheten	238	
2	Overføring ved en selskapsdeltakers død	239	
3	Krav om godkjenning	239	
<b>§ 8-5.</b>	<b>Gjennomføring av leierskifte</b>	241	
0	Tidligere rett – Fravikelighet	241	
1	Tidspunktet for leierskifte	241	
2	Tidspunktet for den nye leierens ansvar	243	
3	Tidligere leiers mislighold	244	
<b>§ 8-6.</b>	<b>Eierskifte</b>	244	
0	Tidligere rett – Fravikelighet	245	
1	Hvilke eierskifter er omfattet?	245	
2	Hovedregelen om overføring av rett og plikt	245	
3	Rett til kreve at avhenderen fortsatt skal være ansvarlig	246	
<b>Kapittel 9</b>			
<b>Leieforholdets varighet – Opphør</b>			249
0	Oversikt	249	
<b>§ 9-1.</b>	<b>Tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler</b>	249	
0	Tidligere rett – Fravikelighet	250	
1	Tidsbestemte og tidsubestemte leiekontrakter	250	
2	Forlengelse og fornyelse av tidsbestemte kontrakter	251	
<b>§ 9-2.</b>	<b>Tidsbestemte leieavtaler</b>	252	
0	Fravikelighet – Lovendringer	253	
1	Hovedregel: Tidsbestemte kontrakter opphører av seg selv	253	
2	Avtalt oppsigelsesrett i tidsbestemte kontrakter	253	
3	Formkrav ved tidsbestemt leie av bolig	254	
4	Flyttevarsel ved opphør av tidsbestemte kontrakter	255	

<b>§ 9-3. Adgangen til å inngå tidsbestemt leieavtale for bolig</b> .....	256
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	257
1 Hovedregelen om tre års minste leietid .....	257
2 Unntak for sokkelbolig m.m.: Ett års minstetid .....	258
3 Unntak for spesielle grunner til kortere minstetid .....	259
4 Virkningen av at vilkårene for tidsbegrensning ikke er oppfylt ..	261
<b>§ 9-4. Leierens oppsigelse av tidsubestemt leieavtale</b> .....	261
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	261
1 Hovedregel: Leieren kan si opp .....	261
2 Begrensninger i leierens oppsigelsesadgang .....	262
3 Delvis oppsigelse .....	263
<b>§ 9-5. Utleierens oppsigelse av tidsubestemt leieavtale</b> .....	263
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	264
1 Generelt – Delvis oppsigelse .....	264
2 Lokalleie: Utleieren står fritt til å si opp .....	265
3 Boligleie: Utleieren må ha en saklig grunn .....	265
4 Unntak ved leie av hybel .....	267
<b>§ 9-6. Oppsigelsesfrist</b> .....	268
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	268
1 Hovedregel: Minst tre måneders oppsigelsesfrist .....	268
2 Unntak: Hybler, garasjer, boder og lokaler med dagsleie .....	269
<b>§ 9-7. Formkrav til utleierens oppsigelse</b> .....	269
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	270
1 Skriftlighetskravet – Elektronisk kommunikasjon .....	270
2 Begrunnelseskravet .....	271
3 Opplysning om protestfristen og virkningen av oversittelse ....	271
4 Virkningen av at formkravene ikke er oppfylt .....	272
5 Unntak: Hybler, garasjer, boder og lokaler med dagsleie .....	273
<b>§ 9-8. Tilsidesettelse av oppsigelse</b> .....	273
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	273
1 Leierens protestfrist og virkningen av at det protesteres .....	274
2 Virkningen av manglende protest .....	276
3 Rettslig prøving av oppsigelsen .....	276
4 Leieforhold uten oppsigelsesvern .....	280
<b>§ 9-9. Utleierens hevingsrett</b> .....	280
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	281
1 Hevingsrett ved vesentlig mislighold .....	281
2 Betalingsmislighold .....	282

3	Manglende vedlikehold og sjenerende oppførsel . . . . .	284
4	Ulovlig bruksoverlating . . . . .	285
5	Ulovlig bruk av husrommet . . . . .	285
6	Annet mislighold som nødvendiggjør heving . . . . .	286
7	Hevingserklæringen – Fravikelse . . . . .	286
8	Leierens erstatningsansvar . . . . .	287
<b>§ 9-10. Leierens død . . . . .</b>		<b>287</b>
0	Tidligere rett – Fravikelighet . . . . .	287
1	Dødsfallet gir en ekstraordinær oppsigelsesrett . . . . .	287
2	Unntak for overførbare leieretter . . . . .	288
3	De ordinære oppsigelsesregler gjelder ikke . . . . .	289
<b>§ 9-11. Varsel om fravikelse . . . . .</b>		<b>289</b>
0	Oversikt – Tidligere rett . . . . .	289
1	Når bør det sendes varsel? . . . . .	290
2	Leierens reservasjonsrett . . . . .	290
<b>Kapittel 10</b>		
<b>Tilbakelevering av husrommet ved leieforholdets opphør . . . . .</b>		<b>291</b>
<b>§ 10-1. Visning før flytting . . . . .</b>		<b>291</b>
0	Tidligere rett – Fravikelighet . . . . .	291
1	Visningsplikten omfang . . . . .	292
2	Brudd på visningsplikten . . . . .	292
<b>§ 10-2. Tilbakelevering . . . . .</b>		<b>293</b>
0	Tidligere rett – Fravikelighet . . . . .	293
1	Tilbakeleveringstidspunktet – Forsinkelse . . . . .	294
2	Mangelfull tilbakelevering . . . . .	295
3	Tilbakeføring av leierens endringer . . . . .	296
4	Fast inventar som leieren har installert . . . . .	297
5	Tilbakelevering når leieren har vedlikeholdsplikt . . . . .	298
<b>§ 10-3. Erstatning for forsinkelse og mangel . . . . .</b>		<b>298</b>
0	Tidligere rett – Fravikelighet . . . . .	299
1	Rett til vederlag ved forsinkelse . . . . .	299
2	Dekning av utbedringskostnader . . . . .	300
3	Erstatning for annet tap . . . . .	301
<b>§ 10-4. Etterlatt løsøre . . . . .</b>		<b>306</b>
0	Tidligere rett – Fravikelighet . . . . .	306
1	Utleierens omsorgsplikt – Vederlag . . . . .	306
2	Varighet – Kostnadsdekning – Tilbakeholdsrett . . . . .	307
3	Utleierens salgsrett . . . . .	308

<b>§ 10-5. Vederlag for forbedringer</b> .....	309
0 Tidligere rett – Fravikelighet – Overgangsregler .....	309
1 Vilkår for å kreve vederlag .....	309
2 Utmåling av vederlaget .....	310
3 Prosessuelle spørsmål .....	311
<b>§ 10-6. Vederlag for kundekrets</b> .....	311
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	312
1 Når kan leieren kreve vederlag? .....	312
2 Utmåling av vederlaget .....	312
3 Tilbakebetalingsplikt .....	313
<b>Kapittel 11</b>	
<b>Særregler for visse boligleieforhold</b> .....	315
0 Oversikt .....	315
<b>§ 11-1. Boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet</b> .....	316
0 Oversikt – Tidligere rett – Lovendringer .....	316
1 Virkeområde .....	317
2 Opplysningsplikt ved avtaleinngåelse .....	318
3 De enkelte unntakshjemler .....	318
<b>§ 11-2. Elev- og studentboliger</b> .....	321
0 Oversikt – Tidligere rett – Lovendringer .....	322
1 Virkeområde – Opplysningsplikt .....	322
2 De enkelte unntakshjemler .....	323
<b>§ 11-3. Tjenestebolig</b> .....	325
0 Oversikt – Tidligere rett .....	325
1 Virkeområde .....	326
2 Opplysningsplikt .....	326
3 De enkelte unntaksregler .....	327
4 Tjenesteboliger med boplikt m.m. ....	328
5 Politiker-, preste- og forsvarsboliger .....	329
<b>§ 11-4. Utleie av egen bolig</b> .....	330
0 Oversikt – Tidligere rett .....	330
1 Vilkår knyttet til boligen og utleierens formål .....	330
2 Opplysningsplikt .....	331
3 De enkelte unntaksregler .....	331
4 Bortfall av særreglene .....	332

**Kapittel 12**

<b>Prosessuelle bestemmelser</b> .....	333
0 Oversikt .....	333
1 Forliksmegling? .....	333
<b>§ 12-1. Voldgift</b> .....	334
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	334
1 Voldgiftsbegrepet .....	335
2 Bare boligleietvister .....	335
3 Avtalt voldgift .....	335
<b>§ 12-2. Takstnemnd</b> .....	336
0 Tidligere rett – Lovendringer – Fravikelighet .....	337
1 Hvilke tvister kan takstnemnda avgjøre? .....	337
2 Hvem kan kreve takstnemnd oppnevnt? .....	338
3 Oppnevning – Takstfolkene kvalifikasjoner .....	338
4 Arbeidsmåte – Utforming av vedtak og begrunnelse .....	339
5 Rettsmidler mot nemndas avgjørelse .....	341
6 Godtgjøring – Omkostningsansvar .....	343
<b>§ 12-3. Midlertidig bruksrett</b> .....	344
0 Tidligere rett – Fravikelighet – Lovendringer .....	344
1 Virkeområde .....	344
2 Vilkårene .....	345
3 Saksbehandling – Avgjørelsesform .....	346
<b>§ 12-4. Foregrepet tvangskraft</b> .....	346
0 Tidligere rett – Fravikelighet .....	346
1 Virkeområde .....	346
2 Vilkårene .....	347
3 Saksbehandling – Avgjørelsesform .....	347
<b>§ 12-5. Husleietvistutvalget</b> .....	348
0 Tidligere rett – Lovendringer .....	348
1 Stedlig kompetanse .....	349
2 Saklig kompetanse .....	350
3 Utvalgets sammensetning – Selvstendighet .....	350
4 Forholdet til forliksrådet .....	351
5 Forholdet til takstnemnd .....	351
6 Klage til utvalget kan gi utsatt fullbyrdelse .....	352

<b>Kapittel 13</b>	
<b>Ikrafttredelses- og overgangsbestemmelser. Endringer i andre lover . . . . .</b>	<b>353</b>
<b>§ 13-1. Ikrafttredelse . . . . .</b>	<b>353</b>
<b>§ 13-2. Overgangsbestemmelser . . . . .</b>	<b>353</b>
0 Oversikt – Lovendringer . . . . .	354
1 Hovedregelen . . . . .	354
2 Tidsubestemte kontrakter . . . . .	354
3 Leieavtaler i boligselskaper . . . . .	356
4 Tidsbestemte leieavtaler . . . . .	357
5 Obligasjonsleiligheter . . . . .	358
<b>§ 13-3. Opphevelse og endringer av andre lover . . . . .</b>	<b>358</b>
<b>Vedlegg</b>	
<b>1. Lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie kapittel 9 . . . . .</b>	<b>359</b>
<b>2. Forskrift om unntak fra husleieloven § 3-5 . . . . .</b>	<b>361</b>
<b>3. Forskrift om Husleietvistutvalget . . . . .</b>	<b>362</b>
<b>Registre . . . . .</b>	<b>369</b>
Forkortelser . . . . .	369
Litteratur . . . . .	369
Lover . . . . .	371
Dommer . . . . .	372
<b>Stikkord . . . . .</b>	<b>382</b>