

**OSLO HANDEL HJELPER DEG MED SPØRSMÅL OM HANDEL OG JUS.**

Advokater fra firmaene *Ræder* og *Storlokken* svarer på spørsmål knyttet til handel, service og næringsliv fra leserne av Oslo Handel. Svarene arkiveres på [www.ohf.no](http://www.ohf.no). Der finner du også kontaktinformasjon til alle fire advokatene dersom du ønsker juridisk bistand utover svarene i Oslo Handel. De to første timene ved konsultasjon hos Ræder er gratis for bedriftsmedlemmer, så lenge henvendelsen skjer via oss. Ved ytterligere bruk av tjenesten får OHF-medlemmer gunstig timepris.

Husleieloven gir full anledning til å inngå uopsigelige kontrakter.

# SPØR JURISTEN

## HUSLEIEKONTRAKT

### Uopsigelig husleiekontrakt

- Kan den uopsigelige husleiekontrakten sies opp?

Kontraktforhold i alminnelighet bør være velbalansert med gjensidige plikter og rettigheter. Utgangspunktet er at «alle kontrakter som frivillig gjøres om leie skal holdes i alle deres ord og punkter slik de er inngått». Dette fremkommer i en av de eldste lovtekster vi har og som fortsatt gjelder som norsk lov, Kong Christian Den Femtis Norske Lov fra 1687.

Når det er sagt gjør moderne lovgivning en rekke unntak i form av kon-

traksrevisjon og i verste fall heving av kontraktforholdet. Det følger eksempelvis av avtalelovens §36 at en avtale «helt eller delvis kan settes til side eller endres for så vidt det ville virke urimelig eller være i strid med god forretningskikk å gjøre den gjeldende». Det skal her tas hensyn til bl.a. avtalens innhold, partenes stilling og forholdene ved avtalens inngåelse – men også til senere inntrådte forhold. Det kan nemlig ha skjedd forhold i ettertid som rokker ved den balanse som opprinnelig var i avtalen, de gjensidige plikter og rettigheter partene har overfor hverandre.

Husleieloven gir i alminnelighet full anledning til å inngå såkalte «tidsbestemte» eller uopsigelige kontrakter. Men dette forutsetter at utleieren skriftlig har opplyst at leieavtalen ikke kan sies opp i den avtalte leietid – og at ikke annet er avtalt. Videre er det normalt en forutsetning at begge parter oppfyller det de skal etter kontrakten, samt at kontrakten ikke kan revideres eller heves eksempelvis etter avtalelovens § 36. Sistnevnte vil kreve en konkret vurdering, og parten anmodes om å kontakte advokat. ■

Bernhard Halvorsen jr.  
[bh@storlokken.no](mailto:bh@storlokken.no) | 926 14 415

## HUSLEIEØKNING

### Rettigheter ved husleieøkning

- Hva er leietakers juridiske rettigheter overfor huseier ved husleieøkning (næringslokale)?

Dette forholdet vil i de fleste tilfeller være regulert i leiekontrakten. Det vanlige er årlige økninger i tråd med økning i konsumprisindeksen.

Husleielovens § 3-1 tar for øvrig utgangspunkt i markedsleien. Har leieforholdet vart i 2 år og 6 måneder kan hver av partene dertil kreve husleien satt til «gjengs leie», jf. § 4-3. Ved uenighet om «markedsleie» eller «gjengs leie» kan hver av par-

tene kreve tvisten avgjort av en takstnemnd, jf. § 12-2.

Derfra siteres: «Kommer ikke partene til enighet om hva som er markedsleie etter § 3-1 eller gjengs leie etter § 4-3, kan hver av partene kreve tvisten avgjort av en takstnemnd. Takstnemnda skal bestå av tre medlemmer og oppnevnes av tingretten i den rettskrets hvor eendommen ligger. Hver av partene kan bringe saken inn for tingretten ved stevning. Stevningen må være inngått til retten innen én måned etter at takstnemndas skriftlige og begrun-

nede avgjørelse er mottatt. På samme måte kan saken bringes inn for tingretten dersom takstnemndas avgjørelse ikke foreligger to måneder etter oppnevningen. En avgjørelse som ikke er brakt inn for retten innen fristen har virkning som en rettskraftig dom. Utleieren skal bære kostnadene dersom takstnemnda fastsetter et lavere beløp enn det utleieren har krevd i leie. Ellers skal leieren betale kostnadene. Rettens avgjørelse treffer ved kjennelse og skal begrunnes.» ■

Bernhard Halvorsen jr.  
[bh@storlokken.no](mailto:bh@storlokken.no) | 926 14 415



**BERNHARD HALVORSEN JR.**  
Forretningsjus  
Advokat og partner  
Storlokken



**ELIZABETH EGE**  
Arbeidsrett | Partner  
Ræder Advokatfirma



**CARL A. CHRISTIANSEN**  
Handelsrett | Partner  
Ræder Advokatfirma



**HANNE HEUM KARLSEN**  
Eiendomsrett og generell kontraktsrett  
Ræder Advokatfirma

Spørsmål sendes til [rannveig@ohf.no](mailto:rannveig@ohf.no). Merk e-posten med *Spør juristen* og husk å skrive med fullt navn. Advokatene har ikke lov til å besvare spørsmål fra andre advokaters klienter.

LES FLERE SVAR PÅ OHF.NO