

# Hva sier loven - hva tror folk?

En kartlegging av befolkningens  
kjennskap til husleieloven

ÅSMUND LANGSETH  
HANS CHRISTIAN SANDLIE



# Hva sier loven - hva tror folk?

En kartlegging av befolkningens kjennskap til  
husleieloven

ÅSMUND LANGSETH  
HANS CHRISTIAN SANDLIE

Norsk institutt for forskning om  
oppvekst, velferd og aldring  
NOVA Rapport 6/06

Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA) ble opprettet i 1996 og er et statlig forvaltningsorgan med særskilte fullmakter. Instituttet er administrativt underlagt Kunnskapsdepartementet (KD).

Instituttet har som formål å drive forskning og utviklingsarbeid som kan bidra til økt kunnskap om sosiale forhold og endringsprosesser. Instituttet skal fokusere på problemstillinger om livsløp, levekår og livskvalitet, samt velferds-samfunnets tiltak og tjenester.

Instituttet har et særlig ansvar for å

- utføre forskning om sosiale problemer, offentlige tjenester og overføringsordninger
- ivareta og videreutvikle forskning om familie, barn og unge og deres oppvekstvilkår
- ivareta og videreutvikle forskning, forsøks- og utviklingsarbeid med særlig vekt på utsatte grupper og barnevernets temaer, målgrupper og organisering
- ivareta og videreutvikle gerontologisk forskning og forsøksvirksomhet, herunder også gerontologien som tverrfaglig vitenskap

Instituttet skal sammenholde innsikt fra ulike fagområder for å belyse problemene i et helhetlig og tverrfaglig perspektiv.

© Norsk institutt for forskning om oppvekst,  
velferd og aldring (NOVA) 2006  
NOVA – Norwegian Social Research

ISBN 82-7894-235-8  
ISSN 0808-5013

Forsidefoto: © Photodisc by Getty Images  
Desktop: Torhild Sager  
Trykk: GCS/Allkopi

**Henvendelser vedrørende publikasjoner kan rettes til:**  
Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring  
Munthesgt. 29 · Postboks 3223 Elisenberg · 0208 Oslo  
Telefon: 22 54 12 00  
Telefaks: 22 54 12 01  
Nettadresse: <http://www.nova.no>

# Forord

I denne rapporten legger vi fram resultatene fra en kartlegging av befolkningens kjennskap til sentrale bestemmelser i dagens norske husleielovgivning. Kartleggingen er utført ved NOVA på oppdrag for Kommunal- og regionaldepartementet (KRD). Den er et ledd i departementets arbeid med å vurdere behovene for informasjon på ulike områder av boligsektoren og boligmarkedene, og hvordan denne informasjonsvirksomheten bør legges opp. Det er første gang det her i landet har blitt gjennomført en undersøkelse av befolkningens kunnskaper om rettstilstanden på dette området.

Ved NOVA begynte vi arbeidet med dette prosjektet i månedsskiftet november/desember 2005. Det er planlagt og gjennomført innen en ramme på to månedsverk for de involverte forskerne ved NOVA. Selve kartleggingen fant sted i perioden 12. til 19. desember og ble gjennomført av TNS Gallup ved hjelp av et nettbasert spørreskjema. Opplegget av undersøkelsen og analysene av det innsamlede datamaterialet er utført av forsker Hans Christian Sandlie og undertegnede, med undertegnede som prosjektleder.

Forsker Lars Gulbrandsen ved NOVA har bistått med verdifulle råd og forslag under hele prosjektperioden, og har også lest utkast til delrapporter på flere stadier av arbeidet. Forskningsleder Viggo Nordvik og forsker Tormod Øia – som var kvalitetssikrer på dette prosjektet – leste begge et utkast til rapport i slutfasen, og bidro med klargjørende kommentarer. Vi takker hermed alle som har bidratt til prosjektet med kommentarer og innspill.

Gjennomføringen av denne studien har vært avhengig av aktiv medvirkning fra oppdragsgiver under hele prosessen: for å velge ut de mest aktuelle saksområder for kartleggingen og som juridisk faginstans hvor det var nødvendig. Departementet oppnevnte seniorrådgiver Marianne Bjaaland som sin kontaktperson med NOVA under dette arbeidet. Hun har vært en aktiv samarbeidspartner gjennom hele prosjektperioden og har bidratt med mange nyttige kommentarer og forslag, både til det substansielle innholdet av denne studien og til framstillingen i denne rapporten. Vi vil takke Kommunal- og regionaldepartementet for et interessant oppdrag og departementets kontaktperson Marianne Bjaaland for godt samarbeid.

*NOVA, mars 2006*

Åsmund Langsether



# Innhold

<b>Sammendrag</b> .....	7
<b>1 Innledning</b> .....	9
1.1 Om oppdraget .....	9
1.2 Generelle trekk ved det norske leiemarkedet.....	13
1.3 Befolkningens boerfaringer .....	19
<b>2 Opplegget av den empiriske undersøkelsen</b> .....	24
2.1 Prioritering av tema og problemstillinger .....	24
2.2 Metodevalg.....	26
<b>3 Opplegget av de empiriske analysene</b> .....	28
3.1 Ambisjonsnivået .....	28
3.2 Hvordan måle kunnskapsnivået .....	29
3.3 Forklaring av variasjoner i kunnskapstilstanden.....	31
3.4 Presentasjon av de empiriske analysene.....	32
<b>4 Kunnskap om husleielovgivningen – samlet oversikt</b> .....	34
4.1 Oppslutningen om riktige og uriktige påstander.....	34
4.2 Variasjonen i kjennskapen til riktige påstander .....	37
4.3 Variasjonen i kjennskapen til uriktige påstander .....	38
4.4 Bruken av kategorien «vet ikke» .....	41
<b>5 Husleielovens gyldighetsområde</b> .....	44
<b>6 Generelle bestemmelser om leiekontrakter</b> .....	47
<b>7 Bestemmelser om husleie; fastsettelse, betaling og depositum</b> .....	51
<b>8 Bestemmelser om vedlikeholdsplikten</b> .....	54
<b>9 Bestemmelser om leieforholds varighet og oppsigelse</b> .....	56
<b>10 Ansvarsforhold i bofellesskap</b> .....	61
<b>11 Informasjonskilder</b> .....	62
<b>12 Oppsummering</b> .....	66
<b>Summary</b> .....	69
<b>Litteratur</b> .....	73
<b>Vedlegg 1: Spørreskjema med følgebrev</b> .....	75
<b>Vedlegg 2: Nærmere om valg av metode og gjennomføringen av datainnsamlingen</b> ....	81
<b>Vedlegg 3: Tabellvedlegg</b> .....	85



# Sammendrag

Hovedtemaet for denne rapporten er befolkningens kunnskaper om hvilke bestemmelser som gjelder ved leie/utleie av bolig. Det overordnede målet i norsk boligpolitikk er at alle skal kunne bo godt og trygt. Gode boliger i et godt bomiljø omfatter både fysiske, juridiske, økonomiske og sosiale aspekter ved boligen og bomiljøet. En viktig strategi for å oppnå dette målet er at det skal legges til rette for velfungerende markeder både for omsetning og leie av boliger. Tryggheten i folks boforhold er først og fremst av økonomisk og juridisk karakter. Rettslig må denne tryggheten sikres gjennom et adekvat lovverk og et rettsapparat som sikrer beboernes rettigheter. For at lovgiverens og samfunnets intensjoner på dette området skal realiseres er det imidlertid også svært viktig at aktørene på boligmarkedene er riktig og godt informert om gjeldende lovgivning. Det gjelder ikke minst for leiemarkedet.

De strukturelle aspektene ved det norske leiemarkedet gir myndighetene spesielle utfordringer både når det gjelder behovet for og innholdet i det offentlige informasjon om husleielovgivningen. Både tilbuds- og etterpørselssiden på dette markedet er spesiell. Tilbudet dekkes i hovedsak av private personer, som enten leier ut en bolig i det huset de selv bor (sokkelbolig), eller en ekstra bolig de eier. Blant alle i alderen 15 til 60 år oppgir omkring 20 prosent at de har vært utleier av en bolig. Denne andelen er økende med alder, og blant de over 50 år er det 30 prosent som oppgir at de har vært utleier.

Omkring 20 prosent av de norske husholdene (ca. 400 000 hushold) leier boligen de bor i. Tidligere studier har imidlertid vist at leiemarkedet i stadig større grad fungerer som et boligtilbud til folk i overgangsfaser, som for eksempel unge i etableringsfasen, eller mennesker som nettopp har opplevd et samlivsbrudd. Denne tilpasningen til leiemarkedet betyr at de aller fleste i den norske befolkningen er leieboer en eller annen gang i løpet av livet. Blant folk i alderen 20 til 60 år oppgir for eksempel 75 prosent at de er eller har vært leieboere.

Kunnskapsundersøkelsen ble gjennomført ved hjelp av et internettbasert spørreskjema. Intervjupersonene ble presentert for et knippe av påstander om saksforhold innenfor ulike temaområder i husleieloven, og de ble bedt om å ta stilling til hvilke av de oppgitte påstandene de mente var riktig i forhold til lovens bestemmelser. Temaområdene ble valgt i samarbeid med representanter fra Kommunal- og regionaldepartementet, Leieboerforeningen i Oslo,



Huseiernes Landsforbund, JussBuss og Husleietvistutvalget. Utvalget i undersøkelsen besto av 805 personer i alderen 15 til 60 år.

Om vi tar utgangspunkt i hvor stor andel som svarer «vet ikke» på de ulike spørsmålene, viser det seg at folk flest har en formening om at de kjenner til lovens bestemmelser. Nærmere halvparten av de spurte har ikke svart «vet ikke» på noen av spørsmålene, og bare 10 prosent har oppgitt en slik usikkerhet på mer enn halvparten av spørsmålene. Størst usikkerhet finner vi i forhold til bestemmelsene om utleiers anledning til å kreve forskudd på husleien, minste lovlige avtaleperiode for tidsbegrensede leieforhold og oppsigelsesfrister/-prosedyrer. Videre finner vi markert større usikkerhet blant de yngste som fremdeles bor hjemme hos foreldrene enn i befolkningen ellers (disse ble derfor utelukket fra de videre analysene).

De områdene folk kjenner best til, er lovens gyldighetsområde og de generelle bestemmelsene om leiekontrakter. For eksempel kjenner over 80 prosent til at loven gjelder for private personers og firmaers utleie av husrom og ved utleie av hybler i egen bolig, og over 70 prosent vet at leietaker har rett til skriftlig avtale dersom han eller hun ber om det. De lovbestemmelsene folk kjenner dårligere til, er lovens mer spesielle bestemmelser knyttet til oppsigelse, minste lovlige avtaleperiode og utleiers anledning til å kreve depositum og garanti for husleie. Over halvparten av de spurte tror for eksempel at loven ikke har noen bestemmelse om minste lovlige avtaleperiode, og bare 30 prosent kjenner til utleiers rett til å kreve både depositum og garanti.

Rent skjønnsmessig kan det synes betenkelig at kunnskapsnivået i befolkningen ikke er bedre hva angår slike viktige aspekter ved en leiekontrakt og i et leieforhold. Det er ingen grupper i befolkningen som skiller seg spesielt ut med hensyn til sitt kunnskapsnivå, verken i positiv eller negativ retning. Det synes likevel å være en tendens til at unge leieboere over 20 år kjenner lovens bestemmelser noe bedre enn andre.

Behovet for informasjon om husleielovens bestemmelser varierer mye fra saksfelt til saksfelt; på enkelte viktige områder vil vi si at behovet er stort. I undersøkelsen ble folk også spurt hvor de ville henvende seg dersom de fikk behov for informasjon om sine rettigheter etter husleieloven. Internett, Huseiernes Landsforbund og Leieboerforeningen skiller seg ut som de kildene folk i hovedsak ville henvendt seg til. Her finner vi imidlertid også noen viktige aldersforskjeller. Det kan synes som om eldre i større grad enn unge foretrekker formelle informasjonskilder som Huseiernes Landsforbund, Leieboerforeningene og Forbrukerrådets regionkontorer, mens de unge foretrekker mer uformelle kanaler som å søke på internett og å spørre en venn eller kollega som kan mye om temaet.

# 1 Innledning

## 1.1 Om oppdraget

I denne rapporten legger vi fram resultatene av en kartlegging av befolkningens kunnskaper om husleielovgivningen i Norge. Denne utredningen er utført på oppdrag for Kommunal- og regionaldepartementet (KRD), og er et ledd i departementets informasjonsvirksomhet vedrørende boliglovene. De viktigste bestemmelsene som angår leie/utleie av husrom er i dag samlet i husleieloven av 1999, som trådte i kraft 1. januar 2000. Hvor godt folk kjenner til hvilke rettigheter og plikter som gjelder for partene i leieforhold om boliger, er først og fremst av interesse for de myndigheter som har ansvaret for politikken og lovgivningen på dette området, og for partene i de ca. 450.000 leieforholdene vi til enhver tid har i dette landet. Som vi skal se, leier de fleste mennesker bolig en eller annen gang i løpet av livet. Resultatene fra denne undersøkelsen burde derfor ha allmenn interesse.

Det er første gang det gjøres en kartlegging på dette feltet. Så langt vi har kunnet bringe på det rene, er det knapt gjort lignende undersøkelser på noe lovområde i Norge. Hva husleielovgivningen og leiemarkedet for bolig angår, sitter både Leieboerforeningene, Huseiernes landsforbund (HLF), Husleietvistutvalget (HTU) i Oslo og Akershus, forbrukermyndighetene og husleienemndene med mer eller mindre systematiserte oversikter over henvendelser/saker de har behandlet. Disse oversiktene gir imidlertid først og fremst informasjon om hvilke saker/tema som er konfliktskapende på dette området, og er lite egnet til å tegne et bilde av befolkningens kunnskaper om husleielovgivningen.

På mange sentrale lovområder er lovenes konkrete bestemmelser kun den formelle, rettslige stadfesting av allment kjente, dominerende normer som med stor legitimitet er styrende for folks adferd på et vidt spekter av samfunnslivets områder. Da trenger borgerne ikke å kjenne loven for å vite hvilke handlinger som er i pakt med lovens og lovgiverens intensjoner. Man trenger ikke å kjenne straffeloven for å vite at man ikke skal stjele. Når det gjelder husleielovgivningen er situasjonen mer komplisert. Også her vil mange bestemmelser, først og fremst de som angår fordeling av plikter og rettigheter mellom partene, stort sett være i samsvar med mer allmenne normer i samfunnet, for eksempel om rettferdighet. Husleieloven har imidlertid flere bestemmelser som er til fordel for leietakeren, noe som er begrunnet i behovet for å beskytte og styrke den svakeste parten i leieforhold. Den

stiller for eksempel strengere krav til utleier enn leietaker ved oppsigelse. I slike tilfeller kan man tenke seg at begrunnelsene for en slik ulikebehandling på konkrete saksområder vil kunne synes å stride mot mer allmenne normer om likebehandling og likhet for loven. Ved slike normkonflikter vil eksistensen av relevante normer ikke uten videre føre til entydige løsninger. Husleieloven er imidlertid også eksempel på et lovområde hvor en stor del av bestemmelsene verken er selvsagte eller begrunnet i spesielle normer, men er spesifikke for det området loven dekker. Hva som er gjeldende oppsigelsesfrister for en husleieavtale for eksempel, er verken selvsagt eller en kunnskap som kan avledes av normer. I slike situasjoner vil kjennskap til lovens bestemmelser være sentralt for om man handler i pakt med den. De relevante lovkunnskaper vil man i slike tilfeller erverve seg gjennom erfaring – og ved å gå til loven, eller konsultere noen man tror kjenner lovens bestemmelser.

Hva den erfaringsbaserte kunnskapen angår er det et problem at den ofte kan erverves for sent; – det er før man ervervet seg kunnskapen man ville hatt mest bruk for den. Dette er av spesiell betydning i det norske leiemarkedet hvor den dominerende gruppe av leietakere er unge mennesker i 20 års alderen. De har svært lite erfaring med leiemarkedets bestemmelser når de debuterer på dette markedet. Her kan det i tillegg nevnes at svært få har vokst opp i hjem hvor foreldrene har vært leietakere under barnas oppvekst. De har derfor heller ikke hatt mulighet til å erverve seg kunnskap om husleielovgivningen på den måten.

Disse strukturelle og legale egenskapene ved leiemarkedet reiser utfordringer til myndighetene angående behovet for og innholdet i det offentliges egen informasjon om husleielovgivningen:

- (1) En kan frykte for at kunnskapene om husleielovgivningen blir dårligere enn ønskelig uten en målrettet offentlig informasjon. Dette vil gjelde rent generelt, men kanskje særlig for de unge. Overfor grupper som måtte skille seg ut med å ha særlig dårlige kunnskaper kan man også anta at det kreves en informasjon som er «spesialsydd» for at den skal nå fram. Hvorvidt ungdom – eller andre grupper – skiller seg ut med hensyn til behovet for informasjon på dette området i dagens norske samfunn, håper vi å kunne belyse med denne undersøkelsen.
- (2) Det er dessuten vanskelig å se hvordan lovens – og lovgiverens – intensjoner skal kunne realiseres uten en aktiv, målrettet informasjon fra myndighetenes side. Det er i denne forbindelse et særlig poeng at lovens bestemmelser også er kjent for – og blir praktisert av – partene i de ca. 2/3 av alle leieforholdene i det norske leiemarkedet hvor også utleier er en privat person.

Både folks adferd og de betingelsene de tilpasser seg under – som for eksempel relasjonen mellom partene i et leieforhold – kan endres gjennom lovgivning. Generelt vil vi anta at desto større endringer de politiske myndigheter har intensjoner om å gjennomføre ad lovveien, desto mer vil realiseringen av slike intensjoner avhenge av at myndighetene samtidig driver en effektiv informasjon for å gjøre loven kjent. Dersom dette er riktig, gir det på den ene siden en antydning om hvilken betydning resultatene av denne undersøkelsen kan få for departementets framtidige informasjonsvirksomhet. På den andre siden blir det påfallende hvor lite det er undersøkt hvilke kunnskaper folk har om lovverket på ulike områder av samfunnslivet.

Behovet for informasjon til ulike aktører i boligmarkedene, hva slags informasjon det kan dreie seg om, hvilket ansvar de offentlige myndigheter bør ha i denne forbindelsen, og hvordan informasjonene kan/bør gis, er drøftet i NOU 2002:2 og i St.meld. nr. 23 (2003–2004). Begge disse dokumentene peker på betydningen av at markedets ulike aktører er riktig informert. At partene på boligmarkedene er riktig og relevant informert er blant annet en viktig betingelse for at det kan eksistere «velfungerende boligmarkeder».

Generelt er tilgangen til relevant og riktig informasjon viktig for alle aktørene på boligmarkedene. Det gjelder både for myndighetene og for allmennheten generelt. De ulike aktørene har imidlertid ulike behov for informasjon, og behov for ulik informasjon. For myndighetene, som både utformer boligpolitikken mål og virkemidler, er tilgangen til relevant og riktig informasjon om alle aspekter ved boligsektoren i samfunnet helt sentralt. Myndighetene trenger korrekt informasjon om befolkningens boforhold, hvilke virkninger boligpolitikken har, hvordan folk tilpasser seg lovgivningen og hvordan de ulike boligmarkedene fungerer. Hvordan boligmarkedene fungerer, vil avhenge av hvilke legale rammer de er gitt og hvordan de ulike aktørene på disse markedene tilpasser seg. Og disse aktørenes tilpasning og reaksjoner er blant annet betinget av om de er riktig og fullstendig informert om gjeldende boligpolitikk og gjeldende lovgivning.

Aktørene på boligmarkedene er minst like avhengig av riktig og relevant informasjon som myndighetene. Det gjelder både informasjon om de boliger som tilbys for salg og leie, de eksisterende finansieringsordninger og boligpolitikken rent generelt. Men det gjelder ikke i mindre grad det eksisterende lovverket og de begrensninger, rettigheter og plikter det innebærer for ulike parter. Alle boligtransaksjoner, hva enten det dreier seg om salg/kjøp av tomter eller nye og gamle boliger eller leie av boliger, foregår på mer eller mindre lovregulerte markeder. Enhver markedstransaksjon bærer i

seg latente interessemotsetninger som kan gå over i åpne konflikter mellom partene. Det gjelder både ved kjøp og salg, hvor transaksjonsobjektet skifter eier, og ved leieforhold.

Partene på leiemarkedet for boliger har mange motstridende interesser, både fordi dette er et marked for transaksjoner med det kanskje viktigste velferdsgodet for folk i dagens samfunn, nemlig deres hjem, men også fordi det her dreier seg om et leiemarked. Husleielovgivningen har derfor ikke uventet hatt – og har – som et av sine viktigste siktemål – i tillegg til det materielle innholdet i lovens bestemmelser – både å begrense konfliktmulighetene ved leietransaksjonene og konsekvensene av eventuelle konflikter (jf. NOU 1993: 4, avsnitt). Det gjøres blant annet ved å lovfeste standardiserte betingelser for leie/utleie av boliger, og ved å etablere mekanismer for konfliktløsning. Hvor godt loven lykkes med å forebygge og å dempe konflikter på dette området, vil avhenge både av hvor godt kjent lovens bestemmelser er, hvor godt de svarer til utfordringene i dette markedet, og sist – men ikke minst – lovens legitimitet.

Det er nærliggende å tenke seg at desto bedre informert folk er om lovverket på leiemarkedet for boliger, dess sjeldnere vil de komme opp i konflikter. Så enkelt er det imidlertid ikke. De konflikter vi kan stå overfor i en leietransaksjon kan prinsipielt være av tre typer; (1) uenighet om leieobjektets (boligens) tilstand, (2) rene interessedvister (utleier vil ha høyest mulig og leietaker lavest mulig leie) og (3) rettstvister (dvs. tvister om hvordan loven skal forstås). Verken uenighet om boligens tilstand eller interessedvister kan elimineres av loven. Dersom loven er uklar, dersom den har dårlige konfliktløsningsmekanismer og/eller svak legitimitet blant noen av markedets aktører, eller dersom folk ikke kjenner – eller har uriktige oppfatninger om – de rettigheter og plikter loven gir dem, kan det gi opphav til unødige konflikter. Unødige konflikter vil i neste omgang legge beslag på ressurser både i rettsapparatet og hos de som driver rådgivning på området, i tillegg til hos partene i konflikten.

I utgangspunktet vil vi tro at de fleste mennesker vil søke å unngå konflikter, og at folk som med relativt stor sikkerhet vet hva som er rett, derfor sjelden vil havne i konflikter som de vil tape. Det er imidlertid også lett å tenke seg at den som er riktig informert og sikker i sin sak, kan bli involvert i flere konflikter enn andre. Det vil da være konflikter vedkommende må antas å ville vinne. Konklusjonen i et slikt tilfelle vil være at den som er riktig informert om de viktigste rettslige bestemmelser på dette området også er den som er best i stand til å forsvare sine rettigheter. Når det gjelder folk som er galt informert, men føler seg sikker på at deres opp-

fatning er riktig, er det kanskje rimelig å anta at vedkommende lett kan «rote seg bort i» konflikter han/hun vil tape. Hvorvidt folk som mangler relevant informasjon, eller er usikre, er de som oftest søker råd hos fagfolk dersom de skulle havne i en konflikt om et leieforhold, er nok et mer åpent spørsmål. Å være riktig informert, både om sine rettigheter og plikter, vil i alle tilfelle være et gode.

Man kan lett forestille seg at karakteren av det konfliktpotensialet som ligger her, sammen med svake kunnskaper i befolkningen om hva som er «gjeldende rett» på dette området, lett vil kunne føre til konflikter som havner i rettsapparatet. Foruten at dette er både tids- og ressurskrevende, må det ofte også antas å være mentalt slitsomt med rettslige konflikter om disposisjonsretten over det man betrakter som sitt eget hjem. De mer grunnleggende interessemotsetningene er det på kort sikt neppe stort å gjøre med. Kunnskapsnivået om husleielovgivningen er det enklere å gjøre noe med, vil vi tro.

## 1.2 Generelle trekk ved det norske leiemarkedet

Husleielovens hensikt og funksjon er å fastlegge tilpasningsbetingelsene for aktørene på leiemarkedet. Dette realiseres gjennom bestemmelser som er avledet av – og forholder seg til – den spesielle karakteren selve leieobjektet på dette markedet har, tilpasningsbetingelsene aktørene står overfor, ulikhet i styrkeforholdet mellom utleier og leietaker – og andre relasjoner mellom partene som kan være av betydning. Desto mer omfattende lovgivningen er, og dess mer den tar mål av seg til å standardisere tilpasningsbetingelsene, legge rammene for forhandlingsprosessen og beskytte den svakere part, desto viktigere er det at folket/markedets aktører kjenner loven. Både for lovgiveren og markedets aktører er det imidlertid også viktig å kjenne det markedet loven forholder seg til – kanskje særlig dette markedets egne, spontane løsninger. Det er viktig å kjenne til hvordan det uregulerte markedet virker dersom man har intensjoner om å regulere husleia. For lovgiveren er dette først og fremst viktig for en bedømmelse av hvorvidt lovens intensjoner er realisert, eller eventuelt om de lar seg realisere eller ikke.

Før vi presenterer resultatene av selve kartleggingen av befolkningens kunnskaper om den lovgivningen som gjelder i leiemarkedet, skal vi gi en kort skisse av en del sentrale trekk ved dagens norske leiemarked for boliger. Først skal vi drøfte hvilke særtrekk som eventuelt er karakteristiske for *leieboligen* og *leiemarkedet* for boliger. Siden en av lovens intensjoner er å begrense konfliktmulighetene ved boligleie, er det nærliggende å se spesi-

elt etter hva som eventuelt er konfliktskapende på dette markedet, og hvilken karakter disse konfliktene har. I neste omgang vil vi gi en kort skisse av en del sentrale strukturelle og funksjonelle trekk ved dette markedet. Siden det i utgangspunktet er nærliggende å anta at det er slik at kunnskap ofte erverves gjennom egne erfaringer, er det nærliggende å fokusere på hvilke erfaringer folk har fra å bo i leiemarkedet og i hvilke faser av livet de gjør hvilke erfaringer. Her kan det dreie seg om erfaringer folk kan ha enten som leietaker eller utleier – eventuelt som begge deler.

På ethvert marked vil det eksistere iboende interessekonflikter mellom partene. Et *leiemarked* kan som sådant gi opphav til spesielle motsetninger. Det vil blant annet gjelde behovet for justering av leiegodtgjørelsen – men også andre avtalte betingelser i leieforholdet – i løpet av hele leieperioden. Et leiemarked for boliger impliserer ytterligere arenaer for interessekonflikter som bunner i dette leieobjektets særegne karakter som hjem for den som leier. Mer generelt kan dette karakteriseres som en motsetning mellom utleiers behov for en friest mulig disposisjonsrett over utleieobjektet – *kapitalgodet* bolig, og leietakerens behov for å kunne disponere over det samme leieobjektet som *velferdsgodet* bolig. Ved en vurdering av leietakerens disposisjonsrett over boligen som velferdsgode og hjem er det nærliggende å sammenligne den med den disposisjonsrett en selveier har til sin bolig. Retten til å kunne avslutte leieforholdet når det passer leietakeren er ett viktig moment i denne forbindelsen. For mange som har valgt å bo i leiemarkedet under en lengre periode av livet, vil også retten til å ominnrede boligen kunne være svært viktig. På den annen side er det flere indikasjoner på at mange av de unge som i dag bor i leiemarkedet på korte kontrakter, nettopp velger en «løse» tilknytning til boligmarkedet i form av en korttids leiekontrakt, fordi de ikke vil påta seg det ansvaret – og de pliktene – som både et langvarig leieforhold og en selveid bolig ville bety, jf. Langsether m.fl. (2003).

Sett på en slik bakgrunn er det lett å forstå at det etter hvert har blitt etablert et omfattende lovverk for å regulere og balansere interessekonfliktene, og å etablere konfliktløsningsmekanismer, på dette leiemarkedet. I de fleste moderne samfunn er dette lovverket karakterisert av bestemmelser som på to måter er til fordel for leietakeren; (1) Loven tar utgangspunkt i at den som leier sin bolig normalt er den svakeste og mest sårbare parten på dette markedet, og derfor også normalt har minst handlingsrom og styrke i forhandlinger. Lovverket kompenserer for dette ved ulike bestemmelser – sentral i denne forbindelsen er den såkalte ufravikelighetsbestemmelsen i husleielovens § 1–2, som sier at det ikke kan avtales eller gjøres gjeldende

vilkår som er mindre gunstige for leieren enn det som følger av bestemmelsene i denne loven. (2) Loven har mange bestemmelser som på ulike vis beskytter leierens interesser i leieobjektet som et hjem; det gjelder for eksempel restriksjonene på anledningen til å inngå korttidskontrakter, bestemmelsene om oppsigelse – som må være begrunnet av utleier men ikke av leietaker, bestemmelsene vedrørende adgangen til å oppta nye medlemmer i husstanden, og mange andre.

På denne bakgrunnen kan det være nærliggende å spørre om leiemarkedet for boliger er mer preget av konflikter enn mange andre markeder. Markeder som er nærliggende å sammenligne med i denne forbindelse, er markedene for omsetning av fast eiendom og varige forbruksgoder, som for eksempel biler. Datagrunnlaget for å foreta slike sammenligninger er imidlertid mer enn spinkelt. I en artikkel i Dagbladet av 9. februar 2006 hevdes det at «En av fem klager på boligkjøpet». Indirekte går det fram at det her dreier seg om klager fra kjøper. Andelen salg som resulterte i klager – 1/5 av ca. 125.000 boliger omsatt gjennom eiendomsmegler i løpet av 2005 – virker ved første øyekast veldig høyt. Når det gjelder leiemarkedet finnes det ikke sammenlignbare opplysninger, men vi kan ikke tenke oss at det klages så ofte om inngåtte leiekontrakter. I Langsether m.fl. (2003) er det gitt noen opplysninger om klager/konflikter i leiemarkedet for årene 2001 og 2002. I følge Dagsavisen 21. oktober 2002 fremmes det årlig mellom 1000 og 1200 husleiesaker for forliksrådet i Oslo. Husleietvistutvalget mottok i løpet av det første ett og et halvt år det eksisterte 134 saker som ble tatt opp til behandling. I tillegg kom det en del henvendelser som resulterte i juridisk rådgivning. Leieboerforeningen i Oslo registrerte i 2001 1700 saker som gjaldt leieforhold, mens Huseiernes Landsforbund (HLF) den gang opplyste at de årlig mottok ca. 5000 henvendelser av samme type.

På forespørsel i dag opplyser Leieboerforeningen i Oslo at de i fjor (år 2005) mottok ca. 2500 henvendelser, og at dette tallet har vært stabilt de siste åra. Det tyder på at det har vært en viss økning fra 2001, med forbehold for at registreringsmetodene kan ha endret seg noe. For 2005 har HLF beregnet antallet henvendelser til alle sine kontorer angående husleieloven til 4725 – de aller fleste fra egne medlemmer. Dette estimatet tyder på at vi her kan ha å gjøre både med et relativt stabilt behov, og en ganske stabil adferd når det gjelder å søke hjelp. Som vi ser er det her snakk om tall av svært forskjellig karakter som det er svært vanskelig å sammenligne. Noen av tallene omfatter hele landet, andre bare Oslo. Noen dreier seg om saker fremmet for retten, andre dreier seg om henvendelser til interesseorganisa-



sjoner for å få råd og veiledning. Noen gir gratis rådgivning, andre tar betalt for det.

Ved en sammenligning av data som gjelder omsetning og leie av boliger må vi være oppmerksom på følgende forhold: Det er en vesentlig forskjell på de verdier som er involvert – og de tap partene kan bli påført – ved en eiendomsoverdragelse og et leieforhold. Kjøp/salg av bolig foregår som regel ved hjelp av en megler som, slik meglerhonorar normalt beregnes, vil tjene på at prisen er så høy som mulig, men som ellers vil være interessert i at både selger og kjøper er fornøyde med transaksjonen. Leiekontrakter inngås svært sjelden ved hjelp av megler. I følge artikkelen i Dagbladet hadde vel 50.000 av de ca. 125.000 boligselgerne som solgte gjennom megler, tegnet eierskifteforsikring. Noe lignende finnes ikke ved inngåelse av leiekontrakter. Hvordan slike forsikringer påvirker kjøpers tilbøyelighet til å klage er det vanskelig å si noe sikkert om. Muligens vil det at selgeren har en slik forsikring stimulere en kjøper som føler seg lur til å klage, men ikke til å gå videre og bringe en slik sak for retten. Det å møte et forsikrings-selskap med mye erfaring og store ressurser i en rettssak – som kan bli kostbar dersom man taper, vil sannsynligvis holde en kjøper tilbake fra å forfølge en sak så langt. På kjøpersiden vil de fleste ha en viss dekning av utgifter til rettshjelp i en slik situasjon i hjem- og innboforsikringer – som de fleste har. Dess bedre en slik forsikring er, desto lettere vil det være for en kjøper å forfølge en klagesak. I en leietransaksjon vil en eventuell klage fra leietakeren i første omgang rettes til utleier. Dersom det ikke fører fram vil det være aktuelt å gå videre med saken; for eksempel søke råd hos relevante rådgivere, og eventuelt bringe saken inn for Husleietvistutvalget/husleienemnd og videre i rettsapparatet. Når det gjelder de kostnader som kan bli resultatet av å forfølge tvister mellom partene i leieforhold, vil begge partene langt på vei få store deler av slike kostnader dekket av sine hjem- og innboforsikringer.

I følge Dagbladet av 9. februar 2006 angår ca. 80 prosent av klagene ved boligkjøp skjulte feil som ofte kan beløpe seg til flere hundre tusen kroner. Tilsvarende skjulte feil ved en leiebolig vil aldri få slike konsekvenser for leietakeren. Mens den som kjøper en bolig overtar eiendomsretten, og dermed hele den økonomiske belastningen ved eventuelle feil, vil leieboeren bare bli belastet med ulempene av manglene i leieperioden. Og leieperioden i det norske leiemarkedet er nå svært kort; nesten 50 prosent av dagens leieboere har bodd kortere enn ett år i sin nåværende bolig, og få har planer om å bli boende særlig lenge (jf. Langsether m.fl. 2003). Dette reduserer naturligvis også leieboerens insitament til å klage.

Mens klagen ved omsetning av boliger naturlig nok bare kan dreie seg om kjøpstransaksjonen, vil det ved et leieforhold kunne oppstå konflikter både når leieforholdet inngås, underveis (ved justering av husleia) og når leieforholdet avvikles. Data fra den første evalueringen av Husleietvistutvalget viste at av de 134 saker som var forelagt utvalget til behandling, gjaldt 55 forhold knyttet til oppsigelse av leieforhold, 31 dreide seg om tvister i forbindelse med opphør av leieforhold (de fleste angikk frigivelse av depositum), 23 saker gjaldt tvist om husleia, mens de resterende 25 sakene ofte dreide seg om leilighetens standard og var klassifisert som «diverse andre typer uenighet». Flertallet av sakene var reist av utleiere, hvilket gjenspeiler at søksmålsbyrden etter den nye husleieloven ligger hos utleier (jf. Langsether m. fl. 2003).

Vi har ikke data som gjør det mulig å komme lenger med en sammenligning av konfliktnivåene på disse to markedene. Når det gjelder konfliktprofilen – beskrevet ved typene av saker som fører til klager eller fremmes for Husleietvistutvalget – er det imidlertid stor forskjell, dersom vi kan stole på disse dataene. Mens kjøperne stort sett klager på (standard)feil ved boligen, dreier sakene i Husleietvistutvalget seg stort sett om kontraktsforholdene. Hva angår sakene i Husleietvistutvalget skal vi også merke oss at hele 88 av de 134 sakene som ble behandlet i den første perioden ble løst ved forlik. Det betyr nok at det her først og fremst er snakk om rene interessevister som er løst ved kompromiss, men det kan også være en indikasjon på at kjennskapet til loven har vært for dårlig i enkelte tilfeller. I denne forbindelsen skal vi spesielt merke oss at flere av de henvendelsene Husleietvistutvalget mottok (utover de nevnte 134 sakene) gjaldt husleielovens bestemmelser om oppsigelse av tidsbegrensede leieavtaler. Slike avtaler kan ikke sies opp i avtaleperioden dersom ikke det er bestemt i kontrakten mellom partene. For leietakere som ikke hadde vært oppmerksomme på dette og kun var ute etter et kortvarig leieforhold, hadde disse bestemmelsene – som er tenkt som en beskyttelse av leietakeren – blitt en felle.

De mer eller mindre systematiserte sammenfatninger ulike organisasjoner og myndigheter gjør av de henvendelser som rettes til dem vedrørende leiemarkedet, er lite egnet – både som kilder til å bedømme folks kunnskapsnivå om husleielovgivningen, og som kilder til å bedømme konfliktnivået på dette leiemarkedet. Det er noen indikasjoner på at konfliktnivået er stabilt eller økende. Om det nå har vært økning eller nedgang i antall konflikter, har vi få muligheter til å bedømme hva dette kan skyldes: Skyldes det primært at leietransaksjonene i dagens marked genererer flere eller færre konflikter enn tidligere, eller at folk nå har blitt dårligere eller bedre informert om lovgiv-

ningen på området? Eller skyldes det at den nye husleieloven som trådte i kraft 1. januar 2000 har dårligere eller bedre potensialer både som konfliktforebygger og konfliktløser enn tidligere lovgivning på området?

Sammenlignet både med de andre nordiske land og de fleste land i Europa, har Norge et beskjedent leiemarked. De siste par decennier har vel 20 prosent av den samlede boligmassen på ca. 2 millioner boliger til enhver tid vært disponert av folk som bor til leie<sup>1</sup> (jf. Gulbrandsen 2006). Dette markedet er imidlertid spesielt, både vurdert ut fra hvem som er utleiere og hvem som bor til leie. Den offentlige (hovedsakelig kommunale) sektor har hånd om vel 20 prosent av all utleievirksomheten og profesjonelle private utleiere har hånd om ca. 12–14 prosent. Resten av tilbudet dekkes i hovedsak av private personer som leier ut en bolig, enten i det huset hvor de bor (sokkelbolig) eller en ekstra bolig de eier (Langsether m.fl. 2003; Gulbrandsen 2006). Mye av denne utleien impliserer naboskap mellom partene. Knappt 25 prosent av de som leier bolig, opplyser at de har slekts- og/eller venns-kapsrelasjoner til den de leier av (Gulbrandsen 2006).

Disse trekkene ved markedet legger forholdene til rette for at mange leieforhold får en lite formell karakter (Langsether m.fl. 2003; Langsether og Medby 2004). Enten oppretter partene ikke skriftlig kontrakt for leieforholdet (noe folk tydeligvis ofte tolker som at det ikke er inngått noen kontrakt), eller de gjør bare en muntlig avtale, som kanskje bare omfatter enighet om når leieforholdet skal starte, og hvilken leie som skal betales. Denne holdningen til avtaler kan tyde på at folk har et avslappet forhold til hva loven sier. Det kan imidlertid også bety at de kjenner loven godt og opptrer i tråd med dens ånd og bokstav. Dette gjør det ikke mindre interessant å få en oversikt over kunnskapsstatusen på dette området.

Ser vi på befolkningen i aldersspennet 15–60 år, som denne kartleggingen er begrenset til, viser tabell 1 hvordan personer i dette aldersspennet disponerer sin bolig. Tallene i tabell 1.1 viser et annet særtrekk ved det norske leiemarkedet; det er først og fremst de unge som dekker sitt boligbehov ved å leie bolig. For de fleste dreier dette seg om en kort periode av livet – i en overgangsfase fra utflyttingen av foreldrehjemmet fram til man har etablert seg med familie, og i en bolig man selv eier. Selv om leiemarkedet er lite, impliserer denne tilpasningen i ungdomsårene at de aller fleste i den norske befolkningen bor til leie en eller annen gang i sitt liv.

---

<sup>1</sup> 400.000 hushold, hvorav de fleste består av kun en enslig person

Tabell 1.1: Befolkningens disposisjonsform til sin bolig etter alder. Personer i aldersspennet 15–60 år. Prosent. Kilde: Levekårsundersøkelsen 2004.

	15–19	20–29	30–44	45–60	Alle <60
Selveier	3	27	70	79	59
Andelseier	-	10	12	11	11
Leier	13	44	15	7	18
Bor sammen med foreldrene	83	17	2	1	11
Annet (kårforhold, låner bolig o.l.)	1	2	1	1	1
<b>N=</b>	231	503	1013	926	2673

En stor del av befolkningen stifter også bekjentskap med leiemarkedet i egenskap av utleiere av boliger de selv eier eller disponerer over på andre måter, men som de ikke bor i selv. Det dreier seg først og fremst om utleie av hybler og/eller sokkelboliger i egne eneboliger og ekstra boliger som de disponerer. Ca. 10 prosent av norske hushold disponerer minst en ekstra bolig og halvparten av disse er ervervet gjennom arv, jf. Langsether m.fl. (2003). For mange vil det også være aktuelt en eller annen gang i livet – for en kortere eller lengre periode – å leie ut den boligen de selv normalt bor i (framleie). Dette er gjerne noe som forekommer på et senere stadium i livet (jf. tabell 1. 2 i neste avsnitt).

### 1.3 Befolkningens boerfaringer

Det er altså nærliggende å anta at de kunnskaper folk har om husleielovgivningen er betinget av hvilke erfaringer de selv har med å bruke leiemarkedet. Til tross for alle studier som er gjort av de norske boligmarkedene, finnes det ingen data som viser hvordan andelen av befolkningen som en eller annen gang har leid bolig, varierer med alderen. Ennå mindre informasjon er tilgjengelig for å belyse hvor utbredt det er å drive utleie, og når i løpet av livet det foregår. I det spørreskjemat vi utarbeidet for å kartlegge befolkningens kunnskaper om husleielovgivningen valgte vi derfor å starte med en del spørsmål om hvilke boerfaringer folk har. (Spørreskjemaet er gjengitt i sin helhet i Vedlegg 1). Spørsmålene om boerfaringer ble først og fremst rettet mot eventuelle erfaringer fra leiemarkedet – som henholdsvis leieboer og/eller utleier, når disse erfaringene ble gjort, og hvor lange tidsperioder de ulike erfaringer refererte seg til.

Selv om leiemarkedet er lite, er det slik at de aller fleste i den norske befolkningen har leid bolig en eller annen gang i sitt liv (tabell 1. 2). På spørsmål om leieboererfaring er det under en tredjedel av de spurte som oppgir at de aldri har vært leieboer (29 prosent). Omkring hver femte person (20 prosent) oppgir at han eller hun er leieboer nå, mens omkring halvparten oppgir at de

har leid bolig tidligere (52 prosent). Ser vi bort fra de som er yngre enn 20 år – hvor mange fremdeles bor i barndomshjemmet – er andelen som leier sin bolig fremdeles 20 prosent, mens andelen som har leid tidligere øker til 56 prosent og andelen som aldri har vært leieboer faller til 24 prosent.

Tabell 1.2: Andeler av befolkningen som har ulike typer leieboererfaring. Personer i aldersspennet 15–60 år. Kilde: NOVA/Gallup-surveyen 2005\*

	15–19	20–29	30–44	45–60	Alle <60
Leieboer	15	49	15	7	20
Har leid tidligere	12	32	63	64	52
Aldri vært leieboer	74	19	22	29	29
<b>N=</b>	76	170	295	264	805

\*) Denne surveyen, som ble gjennomført for å skaffe data til denne utredningen, er kilden for alle senere tabeller dersom ikke annet er sagt.

Tidligere studier har vist at leiemarkedet i stadig større grad fungerer som et boligtilbud til folk i «overgangsfaser», som for eksempel unge i etableringsfasen og folk som nettopp har opplevd samlivsbrudd (Langsether m.fl. 2003; Langsether og Sandlie 2006). Vi finner tilsvarende mønster i denne undersøkelsen (se tabellene 1.3 og 1.4).

Vi skal ellers merke oss at fordelingen av befolkningen etter disposisjonsform og alder i denne undersøkelsen i liten grad avviker fra tilsvarende fordelinger i Levekårsundersøkelsen 2004 (jf. tabellene 1.1 og 1.3).

Tabell 1.3: Personer i aldersspennet 15–60 år fordelt etter disposisjonsform til egen bolig og alder. Prosent.

	15–19	20–29	30–44	45–60	Alle <60
Selveier	3	28	65	74	54
Andelseier	-	13	14	15	13
Leier	15	49	15	7	20
Bor sammen med foreldrene	75	7	1	-	9
Annet (kårsforhold, låner bolig o.l.)	8	4	5	4	5
<b>N=</b>	75	170	296	265	806

Tabell 1.4: Personer i aldersspennet 15–60 år fordelt etter disposisjonsform og sivilstatus. Prosent.

	Ugift	Samboer	Gift	Tidligere gift
Selveier	23	51	80	46
Andelseier	15	15	9	36
Leier	43	25	7	17
Bor sammen med foreldrene	14	-	-	-
Annet (kårsforhold, låner bolig o.l.)	4	9	4	2
<b>N=</b>	368	129	182	66

Som vi ser i tabell 1.5, leier så mye som 74 prosent av leieboerne i aldersspennet 15–60 år av privatpersoner og 15 prosent av private gårdeiere/firma, mens bare to prosent bor i en kommunal bolig. Dette betyr nok at leie av private, personlige utleiery er noe overrepresentert i denne undersøkelsen, og at leieforhold hvor kommunene er utleiery er underrepresentert. Dette er en ikke uventet følge av den internettbaserte utvalgsmetoden. Undersøkelsesmetoden er drøftet nærmere i avsnitt 2.2, og i Vedlegg 2.

*Tabell 1.5: Nåværende leieboere i aldersspennet 15–60 år fordelt etter hvem de leier av og etter alder. Prosent.*

	15–19	20–29	30–44	45–60	Alle <60
Leier av privatperson	83	77	67	68	74
Leier av privat gårdeier/-firma	17	12	18	21	15
Bor i kommunal bolig	-	-	2	11	2
Bor i tjenestebolig (privat eller offentlig eid)	-	1	11	-	4
Leier av studentsamskipnad	-	10	-	-	5
Annet (kårforhold, låner bolig o.l.)	-	-	2	-	1
<b>N=</b>	12	83	45	19	159

En stor del av befolkningen stifter også bekjentskap med leiemarkedet i egenskap av å være utleiery av en ekstrabolig de disponerer, eller ved at de for en kortere eller lengre periode leier ut den boligen de selv bor i (fremleie). I tabell 1. 6 ser vi at omkring hver femte av de spurte i undersøkelsen oppgir at de har erfaring som utleiery (21 prosent). At andelen som noen gang har leid ut en bolig er lavest for de som er under 30 år, er selvsagt. At andelen som aldri har leid ut bolig faller med økende alder i hele aldersspennet fra 30 til 60 år virker også rimelig. Vi kan ellers merke oss at det er få boligeiere som debuterer som utleiery i aldersspennet 50 til 60 år. Kun 3 prosent i dette aldersspennet har utleieryerfaring bare etter år 2000. Hele 19 prosent har utleieryerfaring fra perioden før år 2000. Dette samsvarer også rimelig godt med det vi vet fra før om hvordan boligeiere som disponerer en bolig ekstra, eller har mulighet til å leie ut en hybel eller en sokkelbolig i den boligen de selv bor i, forholder seg til leiemarkedet. Tre av fire eier i dag sin egen bolig når de passerer 30 år – de fleste som selveiere, jf. Langsether (2003). Selveiere har størst behov (økonomisk sett) for å leie ut en potensiell leiebolig (i egen bolig) når de er nyetablert, da er boutgiftene som regel størst i forhold til inntektene. Muligheten til å leie ut vil også være størst da, i en periode inntil eventuelle egne barn krever større plass for den egne familien. Når muligheten til å leie ut igjen øker – som en følge av at barna

har flyttet hjemmefra – vil foreldrene være i midten av 50-åra. Da vil de imidlertid ikke lenger ha det samme økonomiske insitamentet for å leie ut som tidligere i livet; boutgiftene i forhold til inntekten er lavere enn tidligere i livet og dessuten vil mange ha arvet sine egne foreldre når de kommer i 50-åra (Gjennomsnittsalderen for mottak av arv fra foreldres dødsbo er vel 50 år, jf. Gulbrandsen and Langsether (1997)).

*Tabell 1.6: Personer i aldersspennet 15–60 år fordelt etter hvilken erfaring de har med utleie av boliger og etter alder. Prosent.*

	< 20	20–29	30–39	40–49	50–59	Alle < 60
Har aldri leid ut	97	87	78	74	70	79
Har leid ut bolig før år 2000, men ikke etter	-	2	4	10	19	8
Har leid ut bolig etter år 2000, men ikke før	1	9	13	6	3	7
Har leid ut bolig både før og etter år 2000	1	2	5	10	8	6
<b>N=</b>	75	170	187	221	151	804

Ved å kombinere spørsmålene om leieboererfaring og utleiererfaring får vi et uttrykk for hvor stor andel av de spurte som overhodet har erfaring med leiemarkedet og hva slags erfaring dette dreier seg om. Bare 18 prosent oppgir at de aldri har vært i berøring med leiemarkedet, verken som leieboer eller utleier, jf. tabell 1.7. Det er videre få som har vært eller er utleiere uten selv å ha vært leieboere, og 15 prosent oppgir at de har erfaring fra leiemarkedet både som utleier og leieboer. Totalt sett viser tallene at det – som ventet – er langt vanligere å ha erfaring som leieboer (ca. 70 prosent) enn som utleier (ca. 20 prosent).

*Tabell 1.7: Personer i aldersspennet 15–60 år fordelt etter hvilke erfaringer de har med leiemarkedet, som leieboer og/eller utleier. (De som bor hjemme hos foreldre er utelatt). Prosent.*

	Prosent
Har aldri vært verken leieboer eller utleier	18
Har vært/er utleier, men har ikke vært leieboer	5
Har vært leieboer, men har ikke vært utleier	41
Har vært/er utleier og har vært leieboer	15
Er leieboer	21
<b>N=</b>	736

Ut fra tidligere forskning kunne vi konkludere med at de fleste blir aktører på dette leiemarkedet i løpet av livet sitt – enten som leieboere eller utleiere – selv om markedet er lite. Disse funnene er bekreftet av dataene vi har innhentet for denne kartleggingen. Boliger i leiemarkedet fungerer i stor grad som et første boligalternativ for de unge når de flytter hjemmefra. De fleste har hatt erfaring som leietaker allerede når de fyller 30 år. Den erfaringen de selv får som leietakere er knyttet til en relativ kort fase av livet. Dersom de senere i livet skulle få bruk for disse erfaringene, vil det kanskje først og fremst være som utleiere, eller kanskje som rådgivere for sine egne barn. Dette betyr imidlertid også at den kunnskap de unge har om husleielovgivningen når de *debuterer* på leiemarkedet ikke kan være basert på egne erfaringer fra dette markedet. Den eneste form for erfaring de kan ha med leievirksomhet på dette stadium i livet, vil være den de har ervervet seg gjennom foreldrenes eventuelle utleievirksomhet mens de selv ennå bodde hjemme, eller foreldrenes eventuelle tidligere erfaringer som leieboere.

Dette stiller oss overfor flere viktige utfordringer: I første omgang blir det viktig å avdekke i hvilken grad befolkningens kunnskap om husleielovgivningen er betinget av egne erfaringer med leiemarkedet, og hvordan denne sammenhengen eventuelt varierer med folks alder – eller andre forhold. Skulle vi finne at kunnskapsnivået bare i begrenset grad avhenger av egne erfaringer må det bety at disse kunnskapene tilflyter folk fra andre kilder og gjennom andre kanaler. Hvilke kilder og kanaler som kan være aktuelle i denne forbindelsen bør derfor også tas opp i denne kartleggingen.

Siden unge i etableringsfasen utgjør en dominerende gruppe på leiemarkedet, kan det i utgangspunktet synes fornuftig av myndighetene å rette en eventuell informasjonsvirksomhet om denne lovgivningen først og fremst mot de unge. Dette blir enda viktigere dersom det skulle vise seg at kunnskapen på dette området er svært erfaringsbetinget på alle alderstrinn og enda viktigere dersom det samtidig skulle vise seg at spesielt de unge er mindre flinke til å skaffe seg relevante informasjonen fra andre, allerede eksisterende kilder.



## 2 Opplegget av den empiriske undersøkelsen

### 2.1 Prioritering av tema og problemstillinger

Den husleielovgivningen vi skal undersøke befolkningens kunnskaper om, består av et utall av bestemmelser. Det sier seg selv at det bare er mulig å undersøke folks kjennskap til et begrenset antall av alle disse bestemmelsene. Her blir vi stilt overfor tre utfordringer:

- (1) Hvor omfattende skal vi legge opp denne kartleggingen; skal den omfatte alle kategorier bestemmelser (saksområder i loven) eller skal/kan vi begrense den til noen få – som vi går nærmere inn på?
- (2) Hvilke kriterier skal vi legge til grunn ved denne og andre prioriteringer vi må foreta?
- (3) På hvilken måte må vi spørre for å få et rimelig riktig inntrykk av hvilke kunnskaper folk har om de ulike tema lovgivningen dekker.

I tillegg til spørsmål som angår folks kjennskap til ulike sider av loven, bør vi forsøke å avdekke noe om folks kjennskap til – og eventuelt også deres bruk av – eksisterende informasjonskilder.

Den loven som i dag regulerer utleien/leien av husrom som brukes til bolig, trådte i kraft i år 2000. Den avløste en tidligere lov fra 1939. Det eksisterer også en lov om husleieregulering, som de siste årene har vært begrenset til Oslo og Trondheim. Den er nå vedtatt avvirket innen 2010. Disse to lovene omfatter til sammen det viktigste lovverket på dette området. I vårt tilfelle har det vært naturlig å begrense kartleggingen til husleieloven. Denne loven er logisk bygd opp i tematisk avgrensede kapitler. Den begynner med de mest generelle bestemmelsene om lovens karakter og gyldighetsområde og fortsetter videre med bestemmelser vedrørende etablering av leieforhold, partenes rettigheter og plikter i leieperioden, bestemmelser vedr. endring av avtalte vilkår, og bestemmelser om hvordan leieforhold skal avsluttes på legalt vis. Til slutt kommer noen bestemmelser om mekanismer for konfliktløsning.

Tids- og ressursrammene for prosjektet gjorde det umulig å dekke mer enn noen av de mest sentrale bestemmelsene på hvert av disse saksområdene. Utvalget av de temaer og bestemmelser vi til slutt ble stående med,

ble gjort i samråd med oppdragsgiver. Et første utkast til spørreskjema ble også lagt fram i et møte med sentrale interesseorganisasjoner og rådgivere på leiemarkedet. Her fikk de – ut fra sine erfaringer om hva folk mangler kunnskaper om – anledning til både å komme med nye forslag om hvilke tema som burde prioriteres i denne kartleggingen, og være med og drøfte formuleringer av konkrete spørsmål på de enkelte temaområder. Oppfatningene om hvilke tema og problemstillinger som burde prioriteres i denne kartleggingen var ganske like i disse organisasjonene. Deres oppfatninger var på sin side ganske sammenfallende med oppdragsgiverens vurderinger. Disse organisasjonenes erfaringsgrunnlag er først og fremst de henvendelser de får fra folk som befinner seg i en konfliktsituasjon.

Det er mulig at det spørreskjemaet vi til slutt ble stående med i denne kartleggingen i litt for stor grad dreier seg om de bestemmelsene i loven hvor det erfaringsmessig svært ofte oppstår konflikter, uten at folk nødvendigvis har lite kjennskap til disse bestemmelsene. Bestemmelser i loven som folk verken har godt kjennskap til eller hvor det er mye konflikter, kan ha fått mindre oppmerksomhet enn de burde ha hatt dersom siktemålet først og fremst var å avdekke de områder/bestemmelser folk har dårligst kunnskap om. På den annen side kan det argumenteres for at eksistensen av konflikt bør være et svært legitimt kriterium for prioritering av tema/bestemmelser i denne kartleggingen, som er den første i sitt slag på dette området. Om vi skulle finne at det samtidig var lite å utsette på folks kunnskaper på de samme områdene, vil det i det minste styrke en eventuell mistanke om at gode kunnskaper ikke er tilstrekkelig for å redusere konfliktnivået på et område.

Til slutt ble vi stående med et spørreskjema som dekket følgende tema:

Boerfaringer;

- som leietaker
- som utleier

Husleielovens gyldighetsområde

Generelle bestemmelser om leiekontrakter

Bestemmelser om husleie; fastsettelse, betaling, depositum

Bestemmelser om vedlikeholdsplikten

Bestemmelser om leieforholds varighet og oppsigelse

Ansvarsforhold i bofelleskap

Hvilke informasjonskilder benytter folk på dette området

## 2.2 Metodevalg

Å avdekke folks kunnskaper om lovgivningen på et bestemt område ved hjelp av en intervjuundersøkelse, er en oppgave som reiser mange utfordringer. Folks kunnskaper kan være mer eller mindre omfattende, detaljerte og sikre. Når det gjelder konkret avgrensede tema kan folks kunnskaper være alt fra helt riktige, over delvis riktige til helt uriktige. Alle disse aspektene bør vi fange opp gjennom de spørsmål vi stiller, og måten vi stiller dem på. En annen utfordring består i å stille spørsmål som er juridisk holdbare og samtidig lette å forstå for legfolk.

Vi valgte å ivareta disse delvis kryssende hensynene ved en kombinasjon av måter å spørre på:

- (1) En del spørsmål er av tradisjonell karakter, angår et konkret saksforhold og har flere gjensidig utelukkende svaralternativer – hvor kun ett kan velges og kun ett er riktig.
- (2) På de fleste av de ovenfor spesifiserte temaområdene valgte vi imidlertid å avdekke kunnskapsprofilen ved å presentere et knippe av påstander (noen riktige og noen uriktige) om konkrete lovbestemmelser, og be respondentene krysse av for de påstandene som de mente var riktige. For hver bestemmelse måtte det velges mellom flere alternativer (hvor kun ett er riktig). De som følte seg for usikre til å foreta dette valget ble gitt mulighet til å svare vet ikke. Antallet påstander det kunne velges mellom, lot vi variere fra bestemmelse til bestemmelse. En alternativ måte å gjøre dette på ville ha vært å beskrive kunnskapsprofilen ved et sett av påstander bestående av en påstand for hver bestemmelse, med mulighet for å besvare hver av disse påstandene med «ja», «nei» eller «vet ikke». Også her måtte vi ha anvendt både riktige og uriktige påstander uten å la respondentene få vite hvor mange av hver. Ved denne måten å spørre på ville vi ha stilt respondentene overfor et sett av gjensidig uavhengige påstander. Det vil si at hvorvidt en påstand riktig eller ikke, er uavhengig av om de andre er riktige eller ikke. Folk som overhodet ikke kjenner loven kan i en slik situasjon bli fristet til å gjette hva som er riktig istedenfor å svare vet ikke – med 50 prosent sjanse til å få rett dersom de velger å ikke svare «vet ikke». Ved valget mellom disse to måtene å gjøre det på, ble det lagt særlig vekt på å unngå å komme i en situasjon hvor eventuell ren gjetting i stort omfang ville gjøre det svært vanskelig å tolke ja-svarene på bestemte påstander som utvetydige uttrykk for folks kjennskap til de lovbestemmelsene disse påstandene angår.

I samråd med TNS Gallup valgte vi å innhente datamaterialet med et nettbasert spørreskjema. Et slikt opplegg har mange fordeler, men også noen ulemper. Datainnsamlingen må i all hovedsak være basert på bundne svaralternativer eller konkrete, utvetydig formulerte påstander som det kan krysses av for. Spørsmålene og svaralternativene/påstandene bør være korte, presise og lette å svare på. Datainnsamlingen ble gjennomført i tidsrommet 14.–19. desember 2005. Innenfor de gitte tids- og ressursrammer var det mulig å gjennomføre en undersøkelse med ca. 60 påstander/svaralternativer rettet til en målgruppe i aldersspennet 15–59 år. Avgrensningen til dette aldersspennet ble gjort for å ta hensyn til skjevhet i utvalget som kunne henføres til lavere internettdekning blant folk over 60 år enn i befolkningen i sin helhet. Utvalget ble til slutt bestående av 805 respondenter, hvorav de aller fleste avgav fullstendige svar.

Hvordan de faglige og metodiske utfordringene denne undersøkelsen reiste ble løst, vil framgå av spørreskjemaet (se Vedlegg 1), og av drøftingene i Vedlegg 2, hvor vi går nærmere inn på disse utfordringene og de faglige og metodiske løsningene vi valgte. Ved å jevnføre spørreskjemaet med husleieloven vil man også få et inntrykk av hvor godt lovens bestemmelser er dekket i denne kartleggingen; hvilke tema som er dekket, og hvor detaljert de enkelte tema er dekket.

## 3 Opplegget av de empiriske analysene

### 3.1 Ambisjonsnivået

Før man går i gang med en slik empirisk undersøkelse er det viktig å reflektere over hvilket analytisk ambisjonsnivå vi søker å tilstrebe – og har ressursmessige muligheter for å realisere. Det vil ha konsekvenser både for hvordan undersøkelsen bør legges opp, hvilke analysemetoder vi kan anvende og hva vi til syvende og sist får ut av den. Ved opplegget av de empiriske analysene bør man også ha i minne hva man har tenkt å bruke resultatene til. I denne undersøkelsen har vi basert oss på følgende analytiske tilnærminger:

1. Analyser som hovedsakelig består av kommentarer til marginalfordelinger av svarene på de enkelte spørsmål/påstander. Dette vil være den aller enkleste måten å presentere kunnskapsstatusen i befolkningen på. Denne tilnærmingen gir et svært detaljert bilde, siden undersøkelsen er basert på ca. 60 spørsmål/påstander.
2. I tillegg til det detaljerte bildet som denne tilnærmingen gir, er det et umiddelbart behov for å konstruere et mål som summerer opp folks svar på disse påstandene og gir et totalbilde av kunnskapstilstanden i befolkningen. I den forbindelsen er det nærliggende å tenke på et sett av indekser som summerer opp kunnskapsnivået på hvert enkelt av de temaområdene vi har avgrenset, og for disse samlet. Hvordan slike indekser kan lages skal vi komme tilbake til i neste avsnitt.
3. De to foregående tilnærmingene dreier seg bare om ulike måter å presentere den avhengige variabelen – i dette tilfellet befolkningens kunnskaper om husleielovgivningen – på. I den grad det viser seg å være betydelig variasjon i kunnskapsnivået, enten målt ved de enkelte spørsmål eller ved indekser, melder det seg et behov for å forklare denne variasjonen. Det vil kunne gjøres ved hjelp av tradisjonelle, relativt enkle bivariate analyser, og ved bruk av multivariate analyser hvor det er mulig å ta hensyn til mer kompliserte sammenhenger mellom avhengige og uavhengige variable.

Innenfor de tids- og ressursrammer som var gitt for dette prosjektet, var det kun aktuelt å gjennomføre relativt enkle analyser av mulige årsaker til den variasjonen vi fant i befolkningens kunnskaper på dette området. De bakgrunnsvariable som inngår i undersøkelsen er heller ikke valgt ut med sikte

på slike analyser (bortsett fra spørsmålene om boerfaring), men består av et standardsett av bakgrunnsvariable som TNS Gallup bruker i slike undersøkelser. En presentasjon i tråd med punkt (1) – dvs. marginalfordelingene av svarene på de enkelte kunnskapsspørsmålene – gir på en måte den mest detaljerte informasjonen om kunnskapsnivået, men gir ikke noe bilde av det samlede kunnskapsnivået. Vi har valgt å starte presentasjonen av de empiriske analysene med disse marginalfordelingene. Det skjer i avsnitt 4. De videre analyser vil stort sett bli begrenset til enkle bivariate analyser av kunnskapsstandarden for enkelte bestemmelser og «kunnskapsindekser» på hvert av de avgrensede temaområdene. Disse analysene blir presentert i hvert sitt avsnitt i avsnittene 5 til 10. Det betyr at mer komplekse analyser av kunnskapsnivået på dette området, og årsakene til eventuelle variasjoner i dette nivået, ikke kan bli foretatt i denne omgang.

### 3.2 Hvordan måle kunnskapsnivået

De fleste kunnskapsspørsmålene i denne undersøkelsen har form av knipper av påstander om konkrete saksforhold på avgrensede temaområder. Noen av disse påstandene er riktige og noen er uriktige. Det er nærliggende å lage enkle «samlemål» for hvert temaområde med utgangspunkt i disse knippene av påstander. De enkleste mål vil her være – som vi allerede har antydnet – å konstruere en eller flere indekser for hvert tema – og eventuelt en samleindeks bygd på disse delindeksene. Det vi måler på denne måten har bare mening i forhold til de spørsmål som er stilt og de påstander som er formulert. Dersom folk hadde vært invitert til å svare ja eller nei til hver enkelt påstand, jf. avsnitt 2.2, ville trolig oppslutningen om den samme, riktige påstanden ha vært en annen enn den er i denne kartleggingen. Ved konstruksjon av indekser må det tas standpunkt til hvilke vekter som skal brukes. Det medfører et nytt vilkårlig element i målemetoden. I spørreskjemaet vi brukte var det tilfeldig hvor mange riktige og uriktige påstander som ble formulert. Det kan argumenteres for å bruke vekter som gjenspeiler de ulike temaenes betydning når vi lager indekser på de enkelte saksområdene, og en eventuell samleindeks for alle saksområdene. Men det bringer oss like langt. På bakgrunn av den store vilkårligheten vi står overfor her, har vi valgt å ikke lage samleindekser, men begrense oss til delindekser som belyser kunnskapsstatusen på hvert temaområde. Her står vi overfor vilkårligheter av samme type som for en totalindeks, men i mindre skala. Slike delindekser vil derfor intuitivt være lettere å tolke.

For hvert temaområde har vi laget to delindekser; en som gir et bilde av oppslutningen om *riktige påstander*, og en som gir et bilde av oppslutningen om *uriktige påstander*. Slik denne undersøkelsen er lagt opp, kunne vi – på hvert av de temaområdene vi har spesifisert – også gitt et slikt bilde med en indeks hvor oppslutning om riktig påstand ble gitt verdi 1, vet ikke verdi 0 og oppslutning om uriktig påstand verdi -1. Det er imidlertid forskjell på å ikke vite hva som er riktig, og å tro at noe som er uriktig er riktig. Denne nyansen blir tatt best hensyn til ved å synliggjøre oppslutningen om riktige og uriktige påstander ved to indekser på hvert temaområde.

I de fleste tilfeller ble folk gitt muligheten til å velge mellom en riktig og en eller flere uriktige påstander om samme saksforhold. Har man valgt en riktig påstand, vil det utelukke en eller flere uriktige påstander om det samme saksforholdet. I de fleste tilfeller der det ble gitt mulighet til å velge mer enn en uriktig påstand, var de uriktige alternativene også som regel gjensidig utelukkende. Når vi ved konstruksjonen av indekser for de uriktige påstandene gir verdien 1 i hvert tilfelle en uriktig påstand er brukt og 0 ellers, må vi være oppmerksom på følgende: Når vi har å gjøre med flere gjensidig utelukkende, uriktige påstander om ett saksforhold, vil hver enkelt respondent bare kunne velge en av dem. Ved konstruksjon av en indeks for uriktige påstander for et temaområde som består av for eksempel tre slike saksforhold, betyr det at den maksimale indeksverdien på dette temaområde også blir tre, uansett hvor mange uriktige alternative påstander det har vært mulig å velge mellom på hvert av disse tre saksområdene.

Disse indeksene kan oppfattes som indikatorer på henholdsvis riktige og uriktige oppfatninger. Begge indeksene er, bortsett fra i et par tilfeller, basert på samtlige av de påstandene som – under hvert temaområde – er brukt i spørreskjemaet. Hver delindeks er konstruert på enkleste måte: Bekreftende svar på en konkret påstand er gitt verdien 1, og 0 ellers. I mangel av god argumentasjon for en annen måte å veie de enkelte påstander på, er alle gitt lik vekt.

I tillegg til de indikasjonene på kunnskapsnivået på de enkelte temaområdene som disse delindeksene gir, har vi også behov for å gi et bilde av kunnskapstilstanden i befolkningen på dette området, samlet sett. Et slikt grovt bilde får vi ved å ta utgangspunkt i marginalfordelingene for oppslutningen om henholdsvis riktige og uriktige påstander, presentert i avsnitt 4. I disse fordelingene, hvor påstanden er enhet, kan vi beregne ulike mål på sentraltendens og spredning. For våre formål holder det å bruke noen enkle mål på variasjonsbredden; for eksempel å presentere estimater for hvor

mange av de riktige påstandene som har fått oppslutning fra henholdsvis mer enn 70 prosent og mindre enn 20 prosent av respondentene.

### 3.3 Forklaring av variasjoner i kunnskapstilstanden

I den grad det viser seg å være betydelige forskjeller mellom folk med hensyn til hvilke kunnskaper de har om dette lovverket, faller det innenfor oppdragets ramme å søke å forklare denne variasjonen. Det er svært nærliggende å anta at ulikheter mellom folk med hensyn til hvilke kunnskaper de har om husleielovgivningen, er betinget av hvilke erfaringer de selv har høstet på leiemarkedet, som leietaker og/eller som utleier. Andre egenskaper – både ved markedet og markedsaktørene – må også antas å kunne være av betydning. Flere variable kan være aktuelle i den forbindelse – for eksempel folks utdannelse, alder og kjønn, hvor i landet de bor eller er oppvokst, og flere andre.

Hvor langt vi vil være i stand til å forklare eventuelle variasjoner i kunnskapstilstanden i befolkningen, avhenger naturligvis både av analysemetoden vi bruker og av hvilke bakgrunnsvariable som er tilgjengelig for slike analyser. Når det gjelder bakgrunnsvariable, vil vi stort sett være bundet av det standardsettet av bakgrunnsvariable som TNS Gallup bruker i sine undersøkelser, jf. oversikt over og nærmere omtale av dette i Vedlegg 1 og Vedlegg 2. Folks boerfaringer – som vi kanskje kan anta er en av de viktigste faktorene i denne forbindelsen – inngår ikke i TNS Gallup's bakgrunnsvariable. Derfor stilte vi et knippe spørsmål om folks boerfaringer i vår egen kartlegging; hvordan de disponerer den boligen de bor i nå, og hvorvidt de tidligere i livet har bodd til leie og/eller leid ut husrom til boligformål, jf. avsnitt 1.3.

Av de variable TNS Gallup registrerer, virker det umiddelbart mest sannsynlig at alder, utdanning, og kanskje også bosted og boligtype, vil forklare en eventuell variasjon i ett eller flere av «kunnskapsspørsmålene», i tillegg til egne boerfaringer. Eventuelle virkninger av alder og utdanning virker intuitivt klare; erfaringer øker med alder, og i tillegg til at lov-kunnskaper generelt må antas å øke med økende utdanningsnivå vil de fleste studenter ha erfaring som leieboer. Man kan tenke seg at en bostedsvariabel som bygger på en klassifisering av bosted etter graden av urbanisering, fanger opp en effekt av at innslaget av uformelle leieavtaler, og leieforhold hvor partene er slektninger eller venner, er større i mindre enn i mer urbane strøk. Man kan tenke seg at verken utleier eller leieboer bryr seg så mye om lovens bestemmelser når det er slike relasjoner mellom partene. Bryr de seg



mindre om hva som står i loven, er det også rimelig å tenke seg at dette resulterer i mindre kjennskap til lovens bestemmelser. I TNS Gallups opplegg var bosted kun klassifisert etter fylke og fire landsdeler. Den eneste måten å ta hensyn til urbaniseringsgrad på som var mulig med dette datagrunnlaget, var å skille Oslo fra de andre fylkene.

Vi kan anta at de som bor i en boligtype som egner seg for utleie, vil være mer oppdatert på rettstilstanden ved utleie, enn de som ikke har denne muligheten der de nå bor. Denne effekten vil rimeligvis være mer markert dersom en eventuell utleiemulighet er realisert, enn om den bare foreligger som mulighet. I tilfelle den er realisert vil vi få en variabel som faller sammen med den variabelen om utleievirksomhet vi allerede har.

I utgangspunktet må vi anta at årsakene til eventuell variasjon i våre avhengige variable (som måler folks kjennskap til ulike aspekter av rettstilstanden ved utleie av bolig) vil være forskjellige alt etter hvilke variable det dreier seg om. Mer omfattende studier av hvordan dette forholder seg, får vi imidlertid ikke gjort innen rammene av dette oppdraget.

### 3.4 Presentasjon av de empiriske analysene

Som nevnt innledningsvis er spørsmålene i kunnskapsundersøkelsen organisert i tematisk avgrensede områder som følger strukturen i husleieloven. Siden lovens bestemmelser er omfattende, kunne vi ikke spørre om alle bestemmelsene i loven. I samråd med oppdragsgiver valgte vi å fokusere våre spørsmål/påstander om sentrale bestemmelser på seks tematisk avgrensede områder<sup>2</sup>. Denne «kunnskapsdelen» av undersøkelsen omfatter ca. 60 påstander som fordeler seg på 13 saksområder innen disse seks temaene. Ved å basere analysene på svarene på hvert enkelt av disse påstandene ville vi få et detaljert bilde av kunnskapstilstanden, men vi ville lett kunne drukne i disse detaljene. Vi har valgt en kompromissløsning. Først presenterer vi i avsnitt 4 en oversikt over kunnskapstilstanden basert på samtlige marginalfordelinger.

I avsnittene 5–10 går vi nærmere inn på situasjonen på de enkelte temaområdene. Her presenterer vi resultatene av de analysene vi har utført for å belyse hvilke faktorer som bidrar til å forklare variasjonen i kunnskapsstatusen på de enkelte områdene. På hvert temaområde har vi foretatt bivariate analyser for å vurdere hvilke av de aktuelle bakgrunnsvariable som

---

<sup>2</sup> Ansvarsforhold i bofellesskap er ikke beskrevet i Husleieloven, men temaet er aktuelt i leieforhold hvor for eksempel unge studenter har gått sammen i bofellesskap som leier en større leilighet.

kan ha signifikant effekt på de ulike kunnskapsvariable på dette området. Disse analysene har vi konsentrert om en eller to av de mest sentrale riktige påstandene – og tilsvarende for de uriktige påstandene – på hvert temaområde. I tillegg har vi gjort tilsvarende analyser med delindeksene på hvert område som avhengige variable. Til sammen gir disse analysene et stort antall mulige tabeller. Vi har valgt å kommentere og å publisere resultatene av disse analysene i tabell-form bare der analysene indikerer at vi har å gjøre med faktorer som har signifikante effekter (vi har anvendt et signifikansnivå på 5 prosent i våre beregninger).

I de videre analysene har vi utelatt personer under 20 år fra analysene. Blant disse er andelen som bor hjemme hos foreldrene stor (75 prosent), og det er få som har leieboerererfaring (26 prosent). Vi antar at kunnskapsspørsmålene vil ha liten relevans for disse. Andelen som svarer «vet ikke» er også høy i denne gruppen.

## 4 Kunnskap om husleielovgivningen – samlet oversikt

### 4.1 Oppslutningen om riktige og uriktige påstander

Før vi går i gang med analysene av kunnskapstilstanden på de enkelte saksområdene, skal vi se hvor langt det er mulig å danne seg et samlet bilde av kunnskapssituasjonen på basis av marginalfordelingene av samtlige påstander. For å lette tolkningen av materialet presenterer vi det i tre tabeller: Tabell 4.1 viser oppslutningen om alle riktige påstander og tabell 4.2 viser det tilsvarende for alle uriktige påstander. I begge disse tabellene er påstandene gruppert etter temaområder. Tabell 4.3 viser en oversikt over hvor hyppig «vet ikke»-kategorien er brukt. Det vi ser etter ved denne første inspeksjonen av datamaterialet, er variasjonsområdet for oppslutningen om henholdsvis de riktige og uriktige påstandene; på hvert temaområde og samlet.

Det er innlysende at den beste løsningen vi kan ha med hensyn til befolkningens kunnskap om husleielovgivningen må bestå i at alle (100 prosent) har svart positivt på de riktige påstandene, mens ingen har svart bekreftende på uriktige påstander og heller ingen har svart «vet ikke». Spørreskjemaet inneholder til sammen 13 knipper med påstander på avgrensede saksområder. Disse saksområdene er dekket med 28 riktige og 31 uriktige påstander, og anledning til å svare «vet ikke» i relasjon til knippet av påstander på hvert av saksområdene (dvs. 13 ganger).

Ved klassifiseringen av påstandene som henholdsvis riktige og uriktige ble vi klar over at et par av påstandene om vedlikeholdsplikten var formulert på en slik måte at det kan oppstå tvil om hvilken av dem som er riktig, selv blant folk som kjenner loven på dette området. I husleielovens § 5–3, første ledd sies det at: «Er ikke annet avtalt, plikter utleieren i leietiden å holde utleid husrom og eiendommen for øvrig i den stand som leieren har krav på etter reglene i lovens kapittel 2.» For utleieren betyr vedlikeholdsplikten et ansvar for vedlikeholdet både av leiligheten (leieobjektet) og eiendommen for øvrig, og impliserer – ved behov – et ansvar for å skifte ut gjenstander som tilhører eiendommen, jf. Wyller (2000, avsnitt 3.323, s. 202–205). I samme paragrafs annet ledd pålegges imidlertid også leietakeren en begrenset vedlikeholdsplikt, dersom ikke annet er avtalt. Lovens metode er her at

den positivt og uttømmende angir det vedlikeholdet som påhviler leietakeren. Alt annet vedlikehold er utleiers ansvar. Leiers ansvar er begrenset til å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen (dette vil først og fremst dreie seg om møbler og annet utstyr ved møblert utleie). Retningsgivende for hvilket nivå vedlikeholdet skal ligge på er lovens formulering om at leieren har krav på at boligen til enhver tid holdes i samme stand som ved overtakelsen. Wyllers (2000) tolking av loven på dette punktet er at *hovedregelen* er at utleieren har vedlikeholdsplikten dersom ikke annet er avtalt. Intensjonen med påstanden «*Utleier har ansvaret for vedlikeholdet dersom ikke annet er avtalt*», var å fange opp denne hovedreglen. Det burde ha vært fanget opp ved en formulering som gjorde det tydelig at det var hovedansvaret vi var ute etter med denne påstanden. Med påstanden «*Vedlikeholdsansvaret er delt (mellom utleier og leietaker) dersom ikke annet er avtalt*», var intensjonen å formulere en alternativ, uriktig påstand om at hovedprinsippet er likedeling av ansvaret. Slik disse påstandene ble formulert, kan det saklig sett argumenteres for at den første påstanden er uriktig og at den siste er riktig; *alt* ansvaret for vedlikeholdet påhviler ikke utleieren. Ansvaret er delt, selv om det er delt så ulikt at denne delingen ikke rokker ved hovedregelen.

Disse uklarhetene har medført en del problemer med å plassere disse to påstandene som entydig riktige eller uriktige i tabellene 4.1 og 4.2. Ved å skjule til hvordan folk har svart, kan det se ut som de har forstått våre intensjoner og svart i tråd med det: Det er stor oppslutning om påstanden om utleiers (hoved)ansvar, og liten oppslutning om påstanden om (like)deling av dette ansvaret mellom partene. Ut fra dette burde den første påstanden klassifiseres som riktig og den andre som uriktig. Vi har imidlertid valgt å klassifisere begge påstandene som riktige. Hva disse uklarhetene vil bety for tolkningen av oppslutningen om riktige og uriktige påstander om vedlikeholdsplikten kommer vi tilbake til i avsnitt 9.

Tabell 4.1: Andel som har bekreftet **riktige** påstander innenfor ulike områder av husleieloven (blant dem som er 20 år eller eldre). N=729.

	Prosent
<b>Gyldighetsområde</b>	
- Privatpersoners og firmaers utleie av boliger	89
- Privatpersoners utleie av hybler i egen bolig	81
- Kommuners utleie av boliger (inkl. omsorg og trygdeboliger)	61
- Studentsamskipnaders utleie av boliger til studenter	57
- Utleie av tjenesteboliger	34
<b>Generelle bestemmelser om leiekontrakter</b>	
- Leietakeren har rett til skriftlig avtale dersom han/hun ber om det	72
- Dersom man verken har inngått skriftlig eller muntlig avtale om leieforholdets varighet, er leieforholdet etter loven tidsubestemt	49
- Partene i et leieforhold kan ikke inngå leiekontrakt som gir svakere rettigheter for leietakeren enn det loven bestemmer	33
<b>Bestemmelser om husleie</b>	
- Loven åpner for at utleiers utgifter til strøm og brensel kan belastes leietakerne i tillegg til leia	52
- Loven sier at husleia skal fastsettes til et bestemt beløp	35
- Utleier har anledning til å kreve både depositum og garanti	30
- Det kan avtales forskuddsbetaling av husleie for 1 måned	20
- Summen av depositum/garantibeløp kan ikke overstige 6 månedsleier	16
<b>Bestemmelser om vedlikeholdsplikt</b>	
- Utleier har ansvaret for vedlikeholdet, dersom ikke annet er avtalt	39
- Vedlikeholdsansvaret er delt dersom ikke annet er avtalt.	3
<b>Bestemmelser om leieforholds varighet og oppsigelse</b>	
- Utkasting kan foretas dersom det foreligger ulike typer «vesentlig mislighold» av leieavtalen fra leietakers side	61
- En tidsbestemt leieavtale opphører uten oppsigelse ved utløpet av avtalt leietid	43
- En eventuell protest (på oppsigelse) fra leietaker skal være skriftlig	43
- Oppsigelsestiden løper fra utløpet av en kalendermåned	39
- Oppsigelsesfristen er 1 måned for begge parter i en tidsubestemt leieavtale for et enkelt beboelsesrom hvor leietaker har adgang til en annens bolig	36
- Utleiers oppsigelse skal opplyse leietakeren om lovens regler ved oppsigelse, bl.a. at det er en frist for å protestere	37
- Oppsigelsesfristen i en tidsubestemt leieavtale er 3 måneder for begge parter	34
- Utleier kan ikke si opp en tidsubestemt leieavtale uten at det foreligger saklige grunner som er nevnt i loven	34
- Det er ingen tidsbegrensning på leieperioden dersom den utleide boligen skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen i hans/hennes husstand, og dette meddeles leietakeren på forhånd	29
- Kortest lovlige leieperiode er normalt 3 år, men 1 år dersom den utleide boligen ligger i enebolig eller tomannsbolig som utleieren selv bor i	11
- Har leietakeren protestert (på en oppsigelse) innen fristen, faller oppsigelsen bort, med mindre utleier har reist søksmål mot leietakeren innen 3 måneder etter at leietakerens frist løp ut	9
- Bare oppsigelse fra utleier skal være skiftlig	7
<b>Ansvarsforhold i bofellesskap (overfor utleier)</b>	
- I et bofellesskap er bare den/de som står oppført som leietaker(e) i avtalen som er ansvarlig(e) overfor utleier ved betaling av husleie	73



### *Minst kjennskap til riktige påstander*

Den laveste oppslutning om en riktig påstand – oppslutning fra mindre enn ca. 20 prosent av respondentene – finner vi for følgende påstander;

1. oppsigelse fra utleier skal være skriftlig (7 %),
2. kortest tillatte leieperiode i tidsbegrenset avtale er normalt 3 år, men kan under visse betingelser være 1 år dersom det gjelder utleie av husrom i egen bolig der utleier selv bor (11 %),
3. når leietaker har protestert på en oppsigelse innen fristen, faller oppsigelsen bort med mindre utleier har reist søksmål mot leietakeren i tråd med lovens bestemmelser (9 %)
4. maksimal periode det kan kreves forskuddsbetalt leie for er 1 måned (20 %)
5. summen av depositum og garantibeløp kan ikke overstige 6 månedsleier (16 %)
6. vedlikeholdsansvaret er delt mellom partene dersom ikke annet er avtalt (3 %)

Her kan vi merke oss at tre av disse seks påstandene gjelder bestemmelser vedrørende oppsigelse. Sammen med bestemmelsene om leieprisvern er kanskje bestemmelsene om oppsigelse (oppsigelsesvernet) de viktigste temaene i husleielovgivningen. At maksimalt vel 10 prosent er i stand til å svare riktig på disse tre påstandene, tyder på at kunnskapsnivået er lavt på feltet oppsigelse – det skal vi komme til bake til. To av de andre påstandene gjelder også viktige temaer som begrensninger på bruk av forskuddsbetaling og bruk av depositum og garanti. Når det gjelder den lave oppslutningen på tre prosent om påstanden om delt vedlikeholdsansvar, viser vi til kommentarene ovenfor. Det er tydelig at de fleste har oppfattet dette som en uriktig påstand.

## **4.3 Variasjonen i kjennskapen til uriktige påstander**

### *Minst oppslutning om uriktige påstander*

Det bildet som tegnes når man ser på oppslutningen om riktige påstander, både kan og bør suppleres med data som viser størst og minst oppslutning om uriktige påstander. Minst oppslutning om uriktige påstander – målt ved en oppslutning på mindre enn ca. 20 prosent – finner vi i disse tilfellene:

1. loven gjelder ved langvarige opphold i hospitser og pensjonater (5 %)
2. loven gjelder ikke dersom man bare har muntlig avtale (12 %)
3. det kan ikke inngås avtale som gir svakere rettigheter enn lovens bestemmelser for utleieren (5 %)
4. husleia (det månedlige leibeløpet) kan gjøres avhengig av antall medlemmer i leietakerens husstand (9 %)
5. loven har ingen bestemmelser om forskuddsbetaling av husleie (18 %)
6. det kan kreves leieforskudd for 2 måneder (4 %)
7. det kan kreves leieforskudd for mer enn 3 måneder (5 %)
8. utleier kan kreve både depositum og garanti, hver for seg begrenset oppad til 6 månedsleier (4 %)
9. leietakeren har alltid ansvaret for vedlikeholdet (6 %)
10. det er ikke i noe tilfelle adgang til å inngå leieavtale for kortere tid enn 3 år (4 %)
11. oppsigelsesfristen er 4 måneder for begge parter (0)
12. loven gir ikke adgang til å avtale andre oppsigelsesfrister enn det loven bestemmer (6 %)
13. begge parter må ha saklig grunn til å si opp en leieavtale (14 %)
14. alle deltakerne i et bofellesskap er ansvarlige overfor utleieren når det gjelder betaling av husleie (10 %)

Dette betyr at når det gjelder ca. halvparten av de 31 uriktige påstandene som ble presentert for respondentene, var det maksimalt 20 prosent som mente disse påstanden var riktige; i de fleste tilfeller endog mindre enn 10 prosent. Dette gir et inntrykk av at folks feilinformasjon er relativt begrenset. Det må imidlertid vurderes i relasjon til de påstander det dreier seg om.

### *Størst oppslutning om uriktige påstander*

Det alvorligste problemet kan vi sies å stå overfor der et flertall av befolkningen er av den oppfatning at en uriktig påstand er riktig. Dette forekommer imidlertid bare i et fåtall tilfeller. I noen av dem dreier det seg heller ikke om alvorlige misstak – som f.eks. at 55 prosent mener at husleieloven gjelder ved borettslagenes utleie av leiligheter til sine medlemmer. Som omtalt ovenfor i avsnitt 4.1 ble denne påstanden utformet på en uheldig måte. Det er derfor vanskelig å gi dette resultatet en entydig tolkning, og derfor holder vi også denne påstanden utenfor ved denne rangeringen av påstander etter hvilken oppslutning de har fått.



Tabell 4.2: Andel som har bekreftet **uriktige** påstander innenfor ulike områder av husleieloven (blant dem som er 20 år eller eldre). N=729.

	Prosent
<b>Gyldighetsområde</b>	
- Borettslags (boligkooperasjonens) utleie av boliger til sine medlemmer <sup>a</sup>	55
- Utleie av hytter og fritidsboliger	30
- Langvarige opphold på hospitser og pensjonater	5
<b>Generelle bestemmelser om leiekontrakter</b>	
- For å være gyldig må avtalen være skriftlig	57
- Har man bare en muntlig avtale gjelder ikke husleieloven	12
- Partene i et leieforhold kan ikke inngå leiekontrakt som gir svakere rettigheter for verken leietaker eller utleier enn det loven bestemmer	50
- Partene kan ikke inngå leiekontrakt som gir svakere rettigheter for utleieren enn det loven bestemmer	5
<b>Bestemmelser om husleie</b>	
- Loven har ingen bestemmelse om hvorvidt husleien skal være fastsatt til et bestemt beløp, eller om den skal kunne variere	20
- Loven åpner for at andre variable kostnader (som kommunale avgifter, TV/kabelavgifter, gebyr for oppretting av depositumkonto) kan belastes leietakerne i tillegg til leia	35
- Det månedlige leiebøpet kan gjøres avhengig av antall medlemmer i leietakerens husstand	9
- Loven har ingen bestemmelser om forskuddsbetaling	18
- Det kan avtales forskuddsbetaling av husleie for 2 måneder	4
- Det kan avtales forskuddsbetaling av husleie for 3 måneder	28
- Det kan avtales forskuddsbetaling av husleie for mer enn 3 måneder	5
- Utleier kan kreve enten depositum eller garanti	38
- Summen av depositum/garantibeløp kan ikke overstige 3 månedsleier	54
- Utleier kan kreve et depositum og en garanti som hver for seg er begrenset oppad til 6 månedsleier	4
<b>Bestemmelser om vedlikeholdsplikt</b>	
- Utleier har alltid ansvaret for vedlikeholdet av et utleid husrom	23
- Leietakeren har ansvaret for vedlikeholdet dersom ikke annet er avtalt	21
- Leietakeren har alltid ansvaret for vedlikeholdet	6
<b>Bestemmelser om leieforholdets varighet og oppsigelse</b>	
- Loven har ingen bestemmelser om minste lovlig avtaleperiode	53
- En tidsbestemt leieavtale må sies opp av en av partene	49
- Oppsigelsesfristen i en tidsbestemt leieavtale er 3 måneder for utleier og 1 måned for leietaker	23
- Oppsigelsesfristen i en tidsbestemt leieavtale er 4 måneder for begge parter	-*
- Det er ikke adgang til å avtale andre oppsigelsesfrister enn det loven bestemmer	6
- Både utleier og leietaker kan si opp en tidsbestemt leieavtale uten begrunnelse	39
- Begge parter må ha en saklig grunn til å si opp en tidsbestemt leieavtale	14
- En oppsigelse skal være skriftlig fra begge parter	57
- Loven gir ikke utleier rett til å «kaste ut» en leieboer uten å gå veien om oppsigelse	31
- Det er ikke i noe tilfelle adgang til å inngå leieavtale for kortere enn 3 år	4
<b>Ansvarsforhold i bofellesskap (overfor utleier)</b>	
- I et bofellesskap er alle deltakere ansvarlig overfor utleier ved betaling av husleie, uavhengig av hva som står i leieavtalen	10

a) Denne påstanden kan misforstås, slik at det er ikke nødvendigvis riktig å definere denne påstanden som uriktig.

\*) Under 0,5 prosent

Sett bort fra påstanden om borettslagene, ser vi at over halvparten tror at følgende uriktige påstander er riktige:

1. En leieavtale må være skriftlig for å være gyldig (57 %)
2. Partene kan ikke inngå avtale som gir utleier svakere rettigheter enn det loven bestemmer (50 %)
3. Summen av depositum og evt. garanti kan ikke overstige 3 månedsleier (54 %)
4. Loven har ingen bestemmelser om minste lovlige avtaleperiode (53 %)
5. Oppsigelse av en leieavtale skal være skriftlig fra begge parter (57 %)

Her kan vi merke oss at over halvparten av befolkningen er feilinformert på denne måten når det gjelder hele fem av de vel tretti uriktige påstandene de ble presentert for. I flere tilfeller dreier det seg også om ganske sentrale saksforhold i et leieforhold. Vi skal imidlertid også merke oss at den maksimale andelen som går rundt med slike feiloppfatninger er 57 prosent.

#### 4.4 Bruken av kategorien «vet ikke»

Det bildet som er tegnet her bør suppleres med en oversikt over hvor ofte folk har svart «vet ikke» på disse spørsmålene. Her skal vi merke oss at man ikke kunne svare vet ikke i relasjon til hver enkelt påstand som ble satt fram, men til hvert spørsmål (se Vedlegg 1). Denne måten å stille spørsmål på impliserer at det kun har vært mulig å si vet ikke i relasjon til tematisk ganske homogene knipper av påstander – 13 i alt. Vi vil tro at færre har svart vet ikke under disse betingelsene enn om det hadde vært mulig å besvare hver enkelt påstand med «ja», «nei» og «vet ikke».

I tabell 4.3 går det fram hvordan svarkategorien «vet ikke» er brukt på de 13 påstandsknippene spørreskjemaet er delt inn i. Resultatene i denne tabellen bør leses i sammenheng med spørreskjemaet i Vedlegg 1. Størst observert bruk av vet ikke (25 %) får vi på besvarelsen av spørsmålet om utleiers anledning til å kreve forskudd på leia. 19 prosent har svart vet ikke ved besvarelsen av spørsmålet om minste lovlige avtaleperiode. 17 prosent har svart vet ikke både ved besvarelsen av spørsmålet om oppsigelsesfrister og når det gjelder ansvarsforholdet mellom utleier og deltakerne i et bofelleskap. Alle disse spørsmålene vil vi karakterisere som ganske viktige – først og fremst i den forstand at dersom det er leietakere det dreier seg om – vil uvitenhet/usikkerhet om dette lett kunne føre til at de aksepterer betingelser som er dårligere enn det loven bestemmer dersom utleieren ville utnytte situasjonen.

Tabell 4.3: Andel som har krysset av for «**vet ikke**» på de ulike kunnskapsspørsmålene omkring husleieloven (blant dem som er 20 år eller eldre). N=729.

	Prosent
Hvilke typer leieforhold mener du husleieloven gjelder for?	8
Hvilke av følgende utsagn vedrørende inngåelse av husleieavtale mener du er riktige?	3
Hvilke av følgende utsagn om hva som kan avtales i en leiekontrakt mener du er i samsvar med bestemmelsene i husleieloven?	11
Har husleieloven bestemmelse om hvorvidt husleia skal være fastsatt til et bestemt beløp, eller om den skal kunne variere?	18
Kan det etter lovens bestemmelser avtales forskuddsbetaling av husleie, og i så fall for hvor lang tid?	25
Kan utleier kreve garanti/depositum som sikkerhet for skyldig leie, skader på husrommet og lignende, og hva er i så fall øvre grense for størrelsen på det samlede depositum/garantibeløp?	8
Hvem har etter loven ansvaret for det innvendige vedlikeholdet av et utleid husrom i leieperioden?	8
Hvilke av følgende utsagn mener du er i samsvar med husleielovens bestemmelser når det gjelder leieforholdets varighet?	19
Hva kreves for at en tidsbestemt husleieavtale skal opphøre på lovlig vis?	8
Hvor lang er oppsigelsesfristen etter loven i en tidsubestemt husleieavtale, dersom ikke partene har avtalt noe annet?	17
Hvilke av de følgende utsagn vedrørende oppsigelse av en tidsubestemt leieavtale er i overensstemmelse med husleieloven?	16
Gir husleieloven utleier rett til å heve en leieavtale, dvs. å få «kastet ut» en leieboer, uten å gå veien om oppsigelse?	8
Hvilket ansvarsforhold gjelder mellom utleier og deltakere i et bofellesskap ved betaling av husleie?	17

Færre enn 8 prosent av respondentene har svart vet ikke ved halvparten av spørsmålene. Aller færrest (3 %) har svart vet ikke på spørsmålet om formkravene til en husleieavtale for at den skal være gyldig (kreves det at den er skriftlig), og hvorvidt leietaker har rett til skriftlig avtale. Her avdekkes en situasjon kjennetegnet av at få er usikre, men hvor det samtidig er stor oppslutning både om riktige og uriktige påstander. Som vi husker fra foregående avsnitt hadde ca.  $\frac{3}{4}$  den riktige oppfatningen at leietakeren har rett til å få en skriftlig avtale dersom hun/han ønsker det, mens hele 57 prosent også mente at kun skriftlige avtaler er gyldige – hvilket ikke er riktig.

Det er ønskelig å få et mer utfyllende bilde av hvordan folks usikkerhet om disse spørsmålene er fordelt; er det slik at bruken av vet ikke er jevnt fordelt, eller er det slik at det er et fåtall som svarer vet ikke på de fleste

spørsmålene. Det kan vi belyse ved en enkel indeks som teller opp antall ganger en respondent har svart vet ikke. Denne indeksen er presentert i tabell 4.4 i tabellvedlegget, Vedlegg 3. Her går det fram at ca. halvparten ikke svarte vet ikke på noe spørsmål. Det betyr på den annen side at ca. halvparten også var usikre i minst ett tilfelle. Indeksen avslører at det er få som er usikre på det meste; kun 16 prosent svarte vet ikke på 4 eller flere av de aktuelle spørsmålene. Det er imidlertid en viss variasjon i folks usikkerhet på dette området, slik det er målt her. Et nærliggende neste steg er å finne ut hvordan denne usikkerheten eventuelt henger sammen med de bakgrunnsvariable vi har drøftet tidligere. For å belyse det har vi – med denne «usikkerhetsindeksen» som avhengig variabel – gjort flere analyser. Når vi – som ellers i våre analyser – setter aldersgrensen ved 20 år for å unngå de fleste unge som bor i barndomshjemmet finner vi at usikkerheten, slik den er målt her, avhenger verken av alder, boerfaringer, utdanning eller andre av de aktuelle bakgrunnsfaktorene. Ved å inkludere folk i aldersgruppen under 20 år viser det seg – ikke uventet – at nettopp disse unge skiller seg ut med en vesentlig høyere andel usikre enn befolkningen ellers.

## 5 Husleielovens gyldighetsområde

I dette avsnittet tar vi for oss kunnskapene om husleielovens gyldighetsområde. Påstandene i undersøkelsen er her basert på lovens § 1–1 om lovens virkeområde. Paragrafens generelle bestemmelse er at loven gjelder for alle avtaler om bruksrett til bolig mot betaling<sup>3</sup>. I tillegg gis det en beskrivelse av hvilke avtaler som ikke reguleres av loven. Dette gjelder avtaler mellom hoteller, pensjonater og liknende overnattingssteder og deres gjester, samt avtaler om leie av ferie- og fritidsboliger. Kunnskap om denne lovbestemmelsen betyr med andre ord at man kjenner til hvilke typer leieforhold loven gjelder for, noe som vil være en forutsetning for at folk kjenner til at deres leieforhold (enten som leieboer eller utleier) er regulert av loven.

Som vi så i avsnitt 4, er lovens gyldighetsområde blant de lovbestemmelsene som befolkningen kjenner best til (se tabell 4.1). De aller fleste av de spurte over 19 år kjenner til at husleieloven gjelder for privatpersoners og firmaers utleie av bolig (89 prosent) og privatpersoners utleie av hybler i egen bolig (81 prosent). Over halvparten kjenner til at kommunal utleie (61 prosent) og studentsamskipnaders utleie (57 prosent) er regulert av loven. At husleieloven også gjelder for tjenesteboliger, er det imidlertid bare 34 prosent av de over 19 år som kjenner til.

Kunnskap om husleielovens gyldighetsområde er forholdsvis likt fordelt i befolkningen. Vi finner for eksempel kun små (og ikke statistisk signifikante) forskjeller i kunnskapsnivået mellom ulike grupper i befolkningen, når vi sammenligner langs dimensjoner som alder, utdanning, bosted og erfaring fra leiemarkedet. Det er imidlertid et unntak, og det gjelder kunnskap om at husleieloven gjelder for studentsamskipnaders utleie av boliger til studenter (se tabell 5.1): Yngre mennesker kjenner i noe større grad enn eldre til at loven gjelder for slike leieforhold. I tillegg finner vi også at leieboere i noe større grad enn andre kjenner til denne bestemmelsen (tabell 5.4 i Vedlegg 3). Det er imidlertid ikke store forskjeller det er snakk om.

---

<sup>3</sup> I loven brukes betegnelsen ”bolig» om husrom som fult ut eller for en ikke ubetydelig del skal brukes til beboelse. Det er også grunn til merke seg at betalingen trenger ikke være fastsatt til penger.

Tabell 5.1: Andel som kjenner til at husleieloven gjelder for studentsamskipnaders utleie av boliger til studenter, fordelt etter alder. Prosent.

	20–29	30–39	40–49	50–59	Alle
	65	57	53	52	57
<b>N=</b>	170	186	221	151	729

Ved å lage en indeks over antall riktige og uriktige svar, kan vi få et bedre inntrykk av kunnskapsbredden blant de spurte; I hvilken grad kjenner de til hele gyldighetsområdet for loven? I tabell 5.2 har vi presentert en indeks for antall riktige svar fordelt etter intervjupersonens erfaring som utleier, mens vi i tabell 5.3 har presentert en tilsvarende indeks for antall uriktige svar fordelt etter intervjupersonens leieboererfaring. Når vi kontrollerer for andre bakgrunnsvariable (alder, utdanning og bosted) finner vi ingen signifikante forskjeller i befolkningen. Som vi ser, er det heller ingen store forskjeller ut fra intervjupersonenes erfaring fra leiemarkedet.

Om vi ser på den generelle fordelingen for alle de spurte, ser vi at 27 prosent har krysset av alle de fem riktige påstandene om lovens gyldighetsområde. Åtte prosent har ikke svart riktig på noen av påstandene. Videre ser vi at frekvensfordelingen i indeksen er stigende; med stigende score på antall riktige svar, stiger også svarandelen. Dette kan ses som en indikasjon på at dette er et område i husleieloven som er forholdsvis godt kjent blant folk flest.

Tabell 5.2: Indeks for antall riktige svar etter erfaring som utleier blant dem som er 20 år eller eldre. Prosent.

	Ingen utleieerfaring	Er eller har vært utleier	Alle
0	9	4	8
1	7	10	8
2	17	20	17
3	17	22	18
4	25	13	23
5	26	30	27
<b>N=</b>	562	167	729

At lovens gyldighetsområde er forholdsvis godt kjent blant folk viser seg også i indeksen for antall uriktige svar (tabell 5.3). Her ser vi at kun 4 prosent har krysset av for alle de tre uriktige påstandene, mens 35 prosent ikke har krysset av for noen av de uriktige påstandene. Det er 44 prosent som har krysset av for én av de uriktige påstandene. Her er det imidlertid mange som har krysset av for at husleieloven gjelder for boligkooperasjonens utleie av

boliger til sine medlemmer. Denne påstanden var uklar (jf. merknadene om det i avsnitt 4.3), og denne uklarheten har sannsynligvis ført til at for mange har krysset av for at denne påstanden er riktig.

*Tabell 5.3: Indeks for antall uriktige svar etter leieboererfaring blant dem som er 20 år eller eldre. Prosent.*

	<b>Leieboer</b>	<b>Har leid tidligere</b>	<b>Aldri vært leieboer</b>	<b>Alle</b>
0	26	39	33	35
1	50	39	50	44
2	20	17	16	17
3	4	5	-	4
<b>N=</b>	145	407	177	729

## 6 Generelle bestemmelser om leiekontrakter

Etter spørsmålet om lovens gyldighetsområde, ble det stilt tre spørsmål vedrørende noen sentrale, generelle bestemmelser som angår eventuelle begrensninger i hva partene i et leieforhold kan avtale, og betingelser for at en husleieavtale skal være gyldig. For det første ble det spurt om i hvilken grad man kan avtale andre vilkår enn de som er beskrevet i loven (§ 1–2). For det andre ble det spurt om hvilke avtaleformer som er gyldige etter loven (§ 1-4). For det tredje ble det spurt om lovens bestemmelser om leieforholdets varighet, dersom man ikke har inngått (skriftlig eller muntlig) avtale om dette (§ 9-1). Respondentene ble gitt mulighet til å besvare disse tre spørsmålene ved et knippe på syv påstander; tre riktige og fire uriktige, se spørreskjemaet Vedlegg 1.

Når det gjelder det første spørsmålet, sier loven at det ikke kan avtales vilkår som er mindre gunstige for leieren enn det som følger av bestemmelsene i loven. I forhold til spørsmålet om avtaleformer, er både muntlige og skriftlige avtaler gyldige som avtaleformer i en leiekontrakt. Dersom én av partene ønsker det, skal kontrakten imidlertid gjøres skriftlig. Når det gjelder spørsmålet om leieforholdets varighet, kan en avtale inngås for en bestemt eller ubestemt tid. Hvis det ikke er inngått noen avtale om leieforholdets varighet, er leieforholdet etter loven tidsubestemt.

Kunnskap om disse lovbestemmelsene vil naturligvis være en klar styrke i forbindelse med en kontraktinngåelse og ved en eventuell konflikt om gyldigheten av en avtale, og må også antas å kunne forhindre at man går inn på avtaler som er i strid med lovens bestemmelser.

Det er noe varierende kunnskap blant de spurte om disse bestemmelsene (se tabell 4.1 og tabell 4.2). For eksempel er det forholdsvis mange som kjenner til at leietakeren har rett til en skriftlig leieavtale dersom han eller hun ønsker det (72 prosent), men det er også en god del som tror at en avtale må være skriftlig for å være gyldig (57 prosent). Videre er det 33 prosent som kjenner til at det kun er leietakeren som ikke kan avtale mindre gunstige vilkår enn lovens bestemmelser, mens 50 prosent tror at denne begrensningen eller ufravikeligheten gjelder både for utleier og for leietaker. Omkring halvparten av de spurte kjenner til bestemmelsen om at en leieavtale skal



regnes som tidsubestemt, dersom det ikke er avtalt noe om leieforholdets varighet (49 prosent).

Når det gjelder kunnskap om adgangen til å fravike lovens bestemmelser ved avtale mellom partene, er det ingen signifikante forskjeller i befolkningens kunnskapsnivå etter alder, utdanning, bosted og erfaring som leieboer eller utleier. I forhold til kunnskap om gyldigheten av ulike avtaleformer, finner vi imidlertid noen forskjeller. For eksempel kjenner unge i alderen 20 til 29 år i noe større grad til at muntlige avtaler er like gyldige og bindende som skriftlige avtaler, sammenlignet med de som er eldre (se tabell 6.5 i Vedlegg 3). Forskjellen er likevel ikke stor. De største kunnskapsforskjellene finner vi i relasjon til forskjeller i utdanningsnivå og leieboererfaring. I tabell 6.1 presenteres andelen som mener at en avtale må være skriftlig for å være gyldig, fordelt etter utdanningsnivå og leieboererfaring. Siden vi ser på dem som er 20 år eller eldre, er det stor sannsynlighet for at de som er under utdanning er i gang med et studium ved en høyskole eller et universitet. Vi har derfor slått sammen de som er under utdanning med de som har utdanning fra høyskole og universitet.

Det er særlig folk med lavere utdanning som tror at en avtale må være skriftlig for å være gyldig. Videre er andelen som tror dette noe høyere blant de uten leieboererfaring, sammenlignet med de som har vært eller er leieboere. Erfaring som leieboer ser imidlertid ut til å bety mindre enn utdanningsnivå. De med kulturelle ressurser i form av høyere utdanning kjenner altså i større grad til gyldigheten av ulike avtaleformer, sammenlignet med dem med lavere utdanning.

*Tabell 6.1: Andel som mener at en avtale må være skriftlig for å være gyldig, fordelt etter utdanningsnivå og leieboererfaring, blant de som er 20 år eller eldre. Prosent.*

	Høyeste fullførte utdanning fra grunnskole eller videregående skole			Under utdanning eller høyeste fullførte utdanning fra høyskole eller universitet		
	Leieboer	Har leid tidligere	Aldri vært leieboer	Leieboer	Har leid tidligere	Aldri vært leieboer
	60	61	74	38	44	61
<b>N=</b>	70	251	133	76	156	44

Når det gjelder bestemmelsen om at en leieavtale er å regne som tidsubestemt dersom man ikke har avtalt varigheten av et leieforhold, finner vi også forskjeller i kunnskapsnivået etter hvilken erfaring man har med leiemarkedet (både som leieboer og utleier) og alder. De som er leieboere kjenner i noe større grad til denne lovbestemmelsen enn de som aldri har vært leieboere eller som tidligere har vært leieboere, og de som har vært eller

er utleier kjenner i noe større grad til lovbestemmelsen enn de som ikke har slik erfaring. Men heller ikke her er forskjellene store.

I tabell 6.2 presenterer vi andelen som kjenner til at en leieavtale er tidsubestemt dersom man ikke har avtalt leieforholdets varighet, fordelt etter alder. Tabellen viser en tendens til at det er noen flere blant de yngste som kjenner til lovens bestemmelse enn det er blant de eldre, men at disse forskjellene ikke er store.

*Tabell 6.2: Andel som sier seg enig i påstanden « Dersom man verken har inngått skriftlig eller muntlig avtale om leieforholdets varighet, er leieforholdet etter loven tidsubestemt», fordelt etter alder, blant de som er 20 år eller eldre. Prosent.*

	<b>20–29</b>	<b>30–39</b>	<b>40–49</b>	<b>50–59</b>	<b>Alle</b>
	59	50	44	45	49
<b>N=</b>	170	187	221	151	729

Vi har også laget indekser for de riktige og uriktige svarene på påstandene vedrørende disse generelle bestemmelsene. Som når det gjelder de enkelte påstandene, finner vi også at kunnskapsnivået målt på denne måten, er forholdsvis likt fordelt i befolkningen. Dette er nedenfor illustrert med utdanningsnivå i forhold til indeksen for antall riktige svar (tabell 6.3) og med alder i forhold til indeksen for uriktige svar (tabell 6.4).

*Tabell 6.3: Indeks for antall riktige svar etter utdanning blant de som er 20 år eller eldre. Prosent.*

	<b>Under utdanning</b>	<b>Grunnskole</b>	<b>Videregående</b>	<b>Høgskole/Universitet</b>	<b>Alle</b>
0	11	12	11	8	10
1	18	44	36	30	33
2	51	29	39	39	40
3	19	15	14	23	17
<b>N=</b>	72	34	356	184	646

*Tabell 6.4: Indeks for antall uriktige svar\* etter alder, blant de som er 20 år eller eldre. Prosent.*

	<b>20–29</b>	<b>30–39</b>	<b>40–49</b>	<b>50–59</b>	<b>Alle</b>
0	22	14	14	20	17
1	39	44	42	38	41
2	28	37	42	34	36
3	10	4	2	9	6
<b>N=</b>	145	161	195	143	644

\*På dette området hadde vi fire uriktige påstander. To av disse var gjensidig utelukkende, hvilket logisk betyr at ingen samtidig kunne svare at mer enn tre av disse er riktige. Høyeste indeksverdi er derfor 3 for denne indeksen.

Variasjonsbredden for kunnskapsnivået synes å være noe mindre for disse lovbestemmelsene enn for de som angår lovens gyldighetsområde – som vi så på i forrige avsnitt. Det er færre som har svart riktig på alle påstandene (17 prosent) enda det er færre riktige påstander her, og det er færre som ikke har krysset av på noen av de uriktige påstandene (17 prosent).

## 7 Bestemmelser om husleie; fastsettelse, betaling og depositum

Dette avsnittet går nærmere inn på bestemmelsene om hva man kan avtale når det gjelder husleien, depositum, garanti og betalingen av disse. Innenfor dette temaet ble det også stilt tre spørsmål. Det første spørsmålet dreide seg om hvorvidt husleien skal være fastsatt til et bestemt beløp eller om den skal kunne variere (§ 3-1 og § 3-4). Det andre spørsmålet gjaldt hvorvidt det etter lovens bestemmelser kan avtales forskuddsbetaling av husleie, og i så fall for hvor lang tid (§ 3-2). Det tredje og siste spørsmålet var om utleier kan kreve garanti eller depositum som sikkerhet for skyldig leie, skader på husrommet og lignende, og hva som i så fall er øvre grense for størrelsen på det samlede depositum/garantibeløp (§ 3-5 og § 3-6). Disse tre spørsmålene ble dekket av i alt 14 påstander; fem riktige og ni uriktige.

I forhold til spørsmålet om fastsettelse av husleie, er lovens bestemmelse at leien skal fastsettes til et bestemt beløp. Loven åpner likevel for at leietakeren kan belastes for utleierens utgifter til strøm og brensel. I slike tilfeller kan leietakeren kreve at utleieren legger frem regnskap som viser størrelsen på kostnadene. Videre gir loven utleier mulighet til å kreve at leien betales forskuddsvis for hver måned eller annen avtalt betalingsstermin. Det kan likevel ikke avtales forskuddsbetaling for lengre tid enn én måned. Utleier har også anledning til å kreve både depositum og garanti, men summen av disse kan ikke overstige summen av seks månedsleier.

Kunnskap omkring disse lovbestemmelsene kan på den ene siden være med på å forhindre at leietakere betaler mer for en bolig enn han eller hun er pliktig til etter loven. På den annen side kan kjennskap til lovens bestemmelser også være med på å sikre at utleier får den betalingen han eller hun etter loven har rett på.

I likhet med kunnskapen om de generelle bestemmelsene om leiekontrakter, er dette et område av loven hvor befolkningens kunnskap om ulike bestemmelser varierer. For eksempel kjenner over halvparten av de spurte til bestemmelsen om at utleier kan kreve et tillegg i husleien for utgifter til strøm og brensel (52 prosent), mens 16 prosent kjenner til at summen av depositum og garantibeløp ikke kan overstige 6 månedsleier (se tabell 4.1 og tabell 4.2 i avsnitt 4). Generelt sett må vi kunne si at det er forholdsvis dårlig kunnskap i befolkningen om disse bestemmelsene. Kunnskapsnivået varierer

heller ikke stort mellom ulike grupper i befolkningen. Vi finner for eksempel ingen eller små forskjeller i kunnskapsnivået ut fra bosted<sup>4</sup>, alder og utdanningsnivå.

I den grad vi finner forskjeller i kunnskapsnivået mellom ulike grupper i befolkningen, er det forskjeller i intervjupersonens erfaringer med leiemarkedet som er av betydning. Dette kan være et uttrykk for at dette er en type kunnskap som folk først og fremst erverver seg når de er aktive på leiemarkedet, enten som leietaker eller som utleier. For eksempel er andelen som kjenner til at husleien skal fastsettes til et bestemt beløp større blant nåværende leieboere, sammenlignet med de som aldri har vært leieboere og de som har vært leieboere tidligere, se tabell 7.1. Vi finner ikke en tilsvarende sammenheng mellom de med utleiererfaring og de som ikke har denne erfaringen.

*Tabell 7.1: Andel som kjenner til at husleien skal fastsettes til et bestemt beløp, fordelt etter leieboererfaring blant de som er 20 år eller eldre. Prosent.*

	<b>Leieboer</b>	<b>Har leid tidligere</b>	<b>Aldri vært leieboer</b>
	47	33	30
<b>N=</b>	146	407	176

Når det gjelder kunnskap om at loven åpner for at utleier kan kreve et tillegg i husleien for kostnader til forbruk av strøm og brensel, har folk i 20-årene noe større kjennskap til denne bestemmelsen enn de som er eldre, se tabell 7.2. Forskjellene er imidlertid ikke store, og sannsynligvis for små til at vi kan tillegge dem noen særlig substansiell betydning.

*Tabell 7.2: Andel som kjenner til at loven åpner for at utleiers utgifter til strøm og brensel kan belastes leietakerne i tillegg til leia, fordelt etter alder blant de som er 20 år eller eldre. Prosent.*

	<b>20–29</b>	<b>30–39</b>	<b>40–49</b>	<b>50–59</b>
	62	44	50	54
<b>N=</b>	169	186	222	151

Når vi lager indekser over antall riktige og uriktige svar, får vi en ytterligere bekreftelse på at befolkningens kunnskap om disse bestemmelsene generelt sett er dårlig. Vi finner heller ikke her noen store forskjeller mellom ulike grupper i befolkningen. I tabell 7.3 presenteres indeksen for antall riktige

<sup>4</sup> Bosted var todelt og definert ut fra fylke. Vi sammenlignet Oslo med resten av landet for å få et inntrykk av om urbanitet hadde noen betydning for kunnskapsnivået.

svar blant dem som er 20 år eller eldre. For denne indeksen fant vi ingen signifikante forskjeller i befolkningen verken ut fra alder, utdanning, bosted eller erfaring fra leiemarkedet. Om vi ser på fordelingen for befolkningen samlet, ser vi at 20 prosent av de spurte ikke har krysset av for noen riktige svar, og kun én person har krysset av for alle de fem riktige påstandene.

Tabell 7.3: Indeks for antall riktige svar blant de som er 20 år eller eldre. Prosent.

	Alle
0	20
1	32
2	30
3	16
4	3
5	-*
<b>N=</b>	<b>730</b>

\*) Under 0,5 prosent.

For indeksen for antall uriktige svar fant vi en svak aldersforskjell blant de som har svart på spørsmålene. Denne indeksen er presentert i tabell 7.4, og som vi ser er aldersvariasjonen liten og ikke entydig. På dette temaområdet var det til sammen ni uriktige påstander. Ingen har imidlertid krysset av for mer enn fem uriktige påstander, som også er det maksimale antallet av ikke gjensidig utelukkende påstander på dette temaområdet. 2 prosent har krysset av for fem påstander. På den annen side er det også bare 11 prosent som ikke har krysset av for noen av de uriktige påstandene.

Tabell 7.4: Indeks for antall uriktige svar\* etter alder blant de som er 20 år eller eldre. Prosent.

	20–29	30–39	40–49	50–59	Alle
0	6	12	14	9	11
1	17	25	20	11	19
2	32	29	29	34	31
3	25	25	22	27	25
4	16	8	12	16	13
5	4	1	2	3	2
<b>N=</b>	<b>171</b>	<b>186</b>	<b>221</b>	<b>151</b>	<b>729</b>

\* Antall uriktige påstander er til sammen ni på dette temaområdet. For hver respondent er det bare meningsfylt å bruke maksimalt fem av dem samtidig; de andre er gjensidig utelukkende.

## 8 Bestemmelser om vedlikeholdsplikten

Både fagfolk og interesseorganisasjonene på leiemarkedene har pekt på at spørsmål om vedlikeholdsplikten, og hvorvidt den er utført på en tilfredsstillende måte, er blant de spørsmål som ofte fører til uklarheter og konflikter i et leieforhold. Bestemmelsene om vedlikeholdsplikten; hva den omfatter, og hvordan den er fordelt mellom partene, er blant de bestemmelsene i loven som kan fravikes ved avtale mellom partene. Bestemmelsene på dette området ble inkludert i undersøkelsen ved et knippe på fem påstander hvor det ble signalisert at bare en var riktig.

Hva som er lovens bestemmelser om vedlikeholdsansvaret er klart. Dersom ikke annet er avtalt, er det utleier som har hovedansvaret for vedlikeholdet av den utleide boligen. Loven pålegger imidlertid også leieboeren ansvaret for å vedlikeholde et begrenset sett av objekter i boligen; som vannkraner, dørlåser, kontakter og brytere i det elektriske anlegget, osv, dersom ikke annet er avtalt. Ved formuleringen av påstandene som respondentene skulle velge mellom på dette området, kom vi i skade for å bli for upresise vedrørende to av påstandene – med det til følge at begge ble formulert slik at det er mulig å tolke dem både som riktige og uriktige. Dette problemet ble drøftet i avsnitt 4.1. Der redegjorde vi også for hvorfor vi valgte å klassifisere begge som riktige.

Av tabell 8.1 går det fram at ca. 40 prosent tror at påstanden om utleierens ansvar er riktig. Det er mest rimelig å tolke dette som om folk har forstått at vi her spør om hvem som har hovedansvaret for vedlikeholdet. Dersom folk har tolket denne påstanden som en påstand om at utleieren har alt ansvaret dersom ikke annet er avtalt, står vi her overfor en relativt stor oppslutning om en uriktig påstand. Formuleringen av påstanden om delt ansvar på dette området kan gi grunnlag for to tolkninger; (1) at vedlikeholdsansvaret er delt likt mellom partene (som er uriktig), og (2) den riktige tolkningen, som er at leietakeren også har et begrenset ansvar. I følge tabell 8.1 er det svært få (3 prosent) som tror at vedlikeholdsansvaret er delt mellom utleier og leietaker, dersom annet ikke er avtalt. Forstått som oppslutning om den riktige påstanden om begrenset plikt for leieren, tyder det på at folk er dårlig informert. Forstått som oppslutning om den uriktige påstanden om at vedlikeholdsansvaret er delt likt mellom partene, må vi konkludere med at folk er rimelig godt informert på dette området.

Vi ser videre at vel 60 prosent tror at utleieren har hovedansvaret for vedlikeholdet; av disse tror 23 prosent at loven pålegger utleier et

ufravikelig ansvar, mens 39 prosent tror dette er situasjonen dersom ikke annet er avtalt. Noe i overkant av en fjerdedel av de spurte (27 prosent) tror leietakeren har hovedansvaret for vedlikeholdet; av disse tror 21 prosent at leietakeren har dette ansvaret dersom ikke annet er avtalt, mens 6 prosent tror leietakeren alltid har ansvaret.

Kunnskapen om denne lovbestemmelsen er forholdsvis likt fordelt i befolkningen, og vi finner ingen eller kun små forskjeller mellom ulike grupper i befolkningen. I tabellen nedenfor er dette illustrert gjennom en presentasjon av aldersforskjeller i svarfordelingen. Som vi ser varierer svarene noe med alder, men variasjonen er ikke entydig og stor nok til at vi kan tolke for mye ut av den.

*Tabell 8.1: Fordeling av svarene på spørsmålet «Hvem har etter loven ansvaret for det innvendige vedlikeholdet av et utleid husrom i leieperioden?», fordelt etter alder blant de som er 20 år eller eldre. Prosent.*

	<b>20–29</b>	<b>30–39</b>	<b>40–49</b>	<b>50–59</b>	<b>Alle</b>
Utleier har alltid ansvaret for vedlikeholdet	16	24	24	29	23
Utleier har ansvaret for vedlikeholdet dersom ikke annet er avtalt	38	38	43	32	39
Leietakeren har ansvaret dersom ikke annet er avtalt	24	18	17	26	21
Leietakeren har alltid ansvaret for vedlikeholdet	8	4	7	5	6
Vedlikeholdsansvaret er delt dersom ikke annet er avtalt	5	4	1	3	3
Vet ikke	9	12	7	5	8
<b>N=</b>	<b>170</b>	<b>186</b>	<b>222</b>	<b>152</b>	<b>730</b>



## 9 Bestemmelser om leieforholds varighet og oppsigelse

En husleieavtale kan som nevnt både være tidsbestemt og tidsubestemt, og for hver av disse to avtaletypene gjelder ulike oppsigelsesregler. I undersøkelsen ble det stilt ett spørsmål om lovbestemmelsene i forbindelse leieforholdets varighet og fire spørsmål om de bestemmelsene som gjelder ved oppsigelse av et leieforhold. Respondentene ble gitt muligheten til å besvare disse spørsmålene med til sammen 22 påstander; 12 riktige og 10 uriktige.

Når det gjelder leieforholdets varighet, ble det spurt om lovens bestemmelser om minste lovlige avtaleperiode (§ 9-3). Den generelle bestemmelsen er her at det ikke er adgang til å inngå en tidsbestemt leieavtale for kortere enn tre år. Minstetiden kan likevel settes til ett år der avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus. Det er ingen tidsbegrensning på avtaleperioden dersom den utleide boligen skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen i hans eller hennes husstand, og dette meddeles leietakeren på forhånd. Denne bestemmelsen er særlig interessant og relevant for to typer leietakere: Folk som primært søker stabile langsiktige leieforhold, men som tilbys kortsiktige, tidsbegrensede avtaler hvor utleier ofte ikke har dekning i loven for å kreve tidsbegrensede avtaler med under tre års varighet. En annen gruppe er unge studenter som ofte har behov for tidsbestemte leieavtaler, og gjerne kun for ett studieår ad gangen. I disse tilfellene vil kunnskap om lovens bestemmelser vedrørende oppsigelse være særlig viktig, fordi tidsbegrensede avtaler ikke kan sies opp i perioden uten at det er avtalt. Er man ikke klar over dette, kan man komme til å forplikte seg i en leieavtale av lengre varighet enn man ønsker og/eller har behov for, og i tillegg få problemer med å komme ut av den.

Befolkningens kunnskap om minste lovlige avtaleperiode er generelt sett dårlig. Bare 11 prosent oppgir at de kjenner til den generelle lovbestemmelsen om 3 år som minste lovlige avtaleperiode, og 29 prosent kjenner til at det ikke er noen tidsbegrensning på leieperioden dersom den utleide boligen skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen i utleierens husstand (se tabell 4.1 i avsnitt 4). Hele 53 prosent tror at loven ikke har noen bestemmelse om minste avtaleperiode (se tabell 4.2 i avsnitt 4). Det er ingen store kunnskapsforskjeller mellom ulike grupper i befolkningen på dette

feltet. De forskjellene vi finner, kan i hovedsak knyttes til forskjeller i alder og utdanning. Unge i alderen 20 til 29 år kjenner i noe større grad til lovbestemmelsen enn de som er eldre (se tabell 9.1). Det er også færre i denne aldersgruppen som tror at loven ikke har noen bestemmelse om minste avtaleperiode enn det er blant de som er eldre (tabell 9.2). Til tross for denne aldersforskjellen, er kunnskapsnivået blant de yngste likevel forholdsvis lavt. Vi finner også en tendens til at folk med erfaring fra leiemarkedet, enten som leieboer eller som utleier, i noen større grad enn andre kjenner til lovens bestemmelser på dette området, se Vedlegg 3, tabellene 9.7 og 9.8.

*Tabell 9.1: Andel som kjenner til at kortest lovlige leieperiode normalt er 3 år og 1 år dersom den utleide boligen ligger i enebolig eller tomannsbolig som utleier selv bor i, fordelt etter alder blant de som er 20 år eller eldre. Prosent.*

	20–29	30–39	40–49	50–59
	18	12	8	9
<b>N=</b>	170	187	221	151

*Tabell 9.2: Andel som tror at loven ikke har noen bestemmelse om minste lovlige avtaleperiode, fordelt etter alder blant de som er 20 år eller eldre. Prosent.*

	20–29	30–39	40–49	50–59
	45	52	58	58
<b>N=</b>	170	187	221	151

Vi har også sett på i hvilken grad de spurte har krysset av for de to riktige påstandene i spørsmålet om minste lovlige avtaleperiode, og i hvilken grad de har krysset av for de to uriktige påstandene om samme tema. Resultatene fra denne analysen er presentert i tabell 9.3 og tabell 9.4 nedenfor. Som vi ser, er det bare 2 prosent som har krysset av for begge av de to riktige påstandene. Hele 62 prosent har ikke krysset av for noen riktig påstand. Det er små forskjeller mellom ulike grupper av befolkningen med hensyn til kunnskapsnivået på dette feltet.

*Tabell 9.3: Indeks for antall riktige svar etter alder blant dem som er 20 år eller eldre. Prosent.*

	Alle
0	62
1	36
2	2
<b>N=</b>	729

Når det gjelder de uriktige påstandene om minste lovlige leieperiode, finner vi at bare 1 prosent har krysset av for begge de to uriktige påstandene (tabell 9.4). Og 44 prosent har ikke krysset av for noen av de uriktige påstandene. Vi finner også en liten aldersforskjell i kunnskapsnivået, ved at de yngste i alderen 20 til 29 år i noe større grad enn de som er eldre ikke har krysset av for noen av de uriktige påstandene. Denne aldersforskjellen fant vi imidlertid ikke i forhold til de riktige påstandene, noe som sannsynligvis skyldes at de unge i større grad enn de eldre har krysset av for «vet ikke».

Tabell 9.4: Indeks for antall uriktige svar etter alder blant dem som er 20 år eller eldre. Prosent.

	20–29	30–39	40–49	50–59	Alle
0	53	45	39	38	44
1	46	55	61	61	56
2	1	-	-	1	1
<b>N=</b>	169	187	221	152	729

Når det gjelder lovens bestemmelser i forhold til oppsigelse av ulike leieforhold, ble de intervjuede stilt fire spørsmål. For det første ble de spurt om hva som kreves for at en tidsbestemt leieavtale skal opphøre på lovlig vis (§ 9-2). For det andre ble det spurt om hvor lang oppsigelsesfristen etter loven er for en tidsbestemt avtale, dersom partene ikke har avtalt noe annet (§ 9-6). I det tredje spørsmålet skulle man ta stilling til i hvilken grad noen utvalgte påstander om oppsigelse var i overensstemmelse med husleieloven (§ 9-4, § 9-5, § 9-7 og § 9-8). Det fjerde og siste spørsmålet var om loven gir utleier rett til å heve en leieavtale, det vil si få «kastet ut» en leieboer, uten å gå veien om oppsigelse (§ 9-9).

Lovens bestemmelser er at en tidsbestemt leieavtale opphører uten oppsigelse ved utløpet av avtalt leietid. Tidsbestemte leieavtaler kan sies opp av både utleier og leietaker, og oppsigelsesfristen er 3 måneder for begge parter. For en leieavtale om et enkelt beboelsesrom der leietakeren etter avtalen har adgang til en annens bolig, er imidlertid oppsigelsesfristen én måned. Oppsigelsen fra utleier skal skriftlig begrunnes, og i oppsigelsen skal det opplyses om at leietakeren kan protestere skriftlig innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsestiden gjelder fra utløpet av en kalendermåned. Utleieren kan også heve leieavtalen på grunn av «vesentlig mislighold» av leieavtalen fra leietakerens side<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> Loven gir også en beskrivelse av når «vesentlig mislighold» foreligger (§ 9-9).

Generelt sett kjenner folk flest til at utleier kan heve en leieavtale dersom det foreligger vesentlig mislighold fra leietakerens side (61 prosent; se tabell 4.1 i avsnitt 4). Derimot er det forholdsvis få som kjenner til de andre bestemmelsene omkring oppsigelse av en leieavtale. Omkring halvparten av de spurte tror for eksempel at en tidsbestemt leieavtale må sies opp av enten utleier eller leietaker (49 prosent; se tabell 4.2 i avsnitt 4). Det er også en tendens til at folk tror på «likhet for loven» for begge parter, der loven stiller strengere krav til utleier enn leietaker. For eksempel tror 57 prosent at en oppsigelse må være skriftlig fra begge parter, og 39 prosent tror at både utleier og leietaker kan si opp en tidsbestemt leieavtale uten begrunnelse.

Vi finner kun små eller ingen forskjeller i befolkningens kunnskapsnivå ut fra bakgrunnsvariabler som alder, utdanning, bosted og erfaring fra leiemarked. I tabell 9.5 er dette illustrert med andel som kjenner til at oppsigelsesfristen i tidsbestemte leieavtaler er 3 måneder for begge parter, fordelt etter leieboererfaring. Det er som vi ser en tendens til at de med leieboererfaring i noe større grad enn de uten denne erfaringen kjenner til denne lovbestemmelsen. Kunnskapen er størst blant de som er leieboere, men selv blant dem kjenner ikke flere enn 45 prosent til lovens bestemmelser.

*Tabell 9.5: Andel som kjenner til at oppsigelsesfristen i en tidsbestemt husleieavtale etter loven er 3 måneder for begge parter, fordelt etter leieboererfaring blant de som er 20 år eller eldre. Prosent.*

	<b>Leieboer</b>	<b>Har leid tidligere</b>	<b>Aldri vært leieboer</b>
	45	34	23
<b>N=</b>	145	408	176

For å få en oversikt over «bredden» i befolkningens kunnskaper om husleielovens bestemmelser omkring oppsigelse, har vi også for disse spørsmålene laget en indeks for antall riktige svar. Denne indeksen er presentert i tabell 9.6. Om vi først ser på svarfordelingen blant alle de spurte, ser vi at det er svært få som har krysset av for alle de ni riktige påstandene om oppsigelse (3 prosent). Det er imidlertid også få som ikke har krysset av for noen av de riktige påstandene (7 prosent). Dette kan ses som et uttrykk for at folk flest kjenner til én eller noen av lovens bestemmelser, men det er svært få som kjenner til mange eller alle. Også her er kunnskapsnivået forholdsvis likt fordelt i befolkningen. Dette er i tabellen nedenfor illustrert ved at vi har presentert aldersfordelingen for denne indeksen. Aldersforskjellene er ikke statistisk signifikante.

Tabell 9.6: Indeks for antall riktige svar etter alder blant dem som er 20 år eller eldre. Prosent.

	<b>20–29</b>	<b>30–39</b>	<b>40–49</b>	<b>50–59</b>	<b>Alle</b>
0	5	10	7	5	7
1–2	32	27	41	38	35
3–4	32	46	32	37	37
5–6	26	15	16	18	19
7–10	5	3	4	1	3
<b>N=</b>	169	187	220	152	728

## 10 Ansvarsforhold i bofellesskap

Det siste temaet vi tok opp i spørreundersøkelsen berørte ansvarsforhold i bofellesskap; nærmere bestemt hvilket ansvarsforhold som gjelder mellom utleier og deltakerne i et bofellesskap når det gjelder betaling av husleie. Husleieloven har ingen bestemmelser om dette – de aktuelle bestemmelsene på dette området følger av generell avtalerett. Når vi likevel har valgt å inkludere spørsmålet, er det fordi problemstillingen er svært relevant for unge mennesker som velger å bo i bokollektiv. I hvilken grad vet de at det bare er den eller de som står oppført som leietaker(e) i leieavtalen, som er ansvarlig for betalingen av husleien? Manglende kunnskap om dette kan for den enkelte i verste fall bety at man står økonomisk ansvarlig for husleien, dersom én eller flere deltakere i dette bofellesskapet ikke betaler sin del.

Det er forholdsvis god kjennskap til dette ansvarsforholdet i befolkningen. I tabell 10.1 ser vi at nærmere tre av fire oppgir at de kjenner til lovens bestemmelse (73 prosent). Kun 10 prosent tror at alle deltakere i et bofellesskap er ansvarlige overfor utleieren for betalingen av husleie, uavhengig av hva som står i leieavtalen. Det er 17 prosent som oppgir at de ikke vet hvilket ansvarsforhold som gjelder.

*Tabell 10.1: Svarfordeling blant de som er 20 år eller eldre på spørsmålet; «Hvilket ansvarsforhold gjelder mellom utleier og deltakere i et bofellesskap ved betaling av husleie?». Prosent.*

	Prosent
Bare den/de som står oppført som leietaker(e) i leieavtalen er ansvarlig(e)	73
Hva som står i leieavtalen er uten betydning, alle deltakere er ansvarlige	10
Vet ikke	17
<b>N=</b>	<b>729</b>

Kunnskap om denne lovbestemmelsen er også likt fordelt i befolkningen. Vi finner ingen variasjon i kunnskapsnivået ut fra alder, utdanning, bosted eller erfaringer fra leiemarkedet. Det er altså ingen grupper i befolkningen som skiller seg ut med spesielt dårlig eller spesielt god kjennskap til denne lovbestemmelsen.

# 11 Informasjonskilder

I de foregående avsnittene har vi sett at kunnskapen om husleieloven på mange viktige områder er mangelfull i den norske befolkningen. Vi fant imidlertid ingen store kunnskapsforskjeller mellom ulike grupper, avgrenset ut fra alder, utdanningsnivå, bosted og erfaring fra leiemarkedet (enten som utleier eller leietaker). Resultatene fra den foreliggende kunnskapsundersøkelsen indikerer med andre ord at det er et forholdsvis stort informasjonsbehov blant folk flest om husleielovens bestemmelser. Hvordan dette behovet kan dekkes, avhenger i stor grad av hvilke informasjonskilder og -kanaler folk benytter.

I undersøkelsen ble det stilt spørsmål om hvor man ville henvende seg, dersom man skulle trenge informasjon om sine rettigheter etter husleieloven. Intervjupersonen ble presentert for ni forhåndsdefinerte svaralternativer, der man skulle krysse av for de to informasjonskildene man først ville benytte. Svaralternativene varierte fra uformelle kilder som venner og kollegaer til formelle organisasjoner som Leieboerforeningen, Huseiernes Landsforbund og Forbrukerrådets regionkontorer.

I tabell 11.1 presenterer vi svarene på spørsmålet om hvor man først ville søke informasjon etter intervjupersonens alder. Om vi først ser på den generelle svarfordelingen uavhengig av intervjupersonens alder, ser vi at det er særlig tre informasjonskilder folk flest vil benytte; *søke på nettet* (41 prosent), *Huseiernes landsforbund* (40 prosent) og *Leieboerforeningen* (39 prosent). I tillegg oppgir i underkant av en tredjedel av de spurte at de vil henvende seg til *Forbrukerrådets regionkontor* (28 prosent).

Tabell 11.1: Hvor man vil søke informasjon etter alder. (intervjupersonen kunne krysse av for inntil to informasjonskilder). Prosent. N=729.

	20–29	30–39	40–49	50–59	Alle <60
Leieboerforeningen*	34	39	39	44	39
Huseiernes landsforbund	21	43	47	49	40
Forbrukerrådets regionkontor	14	27	34	36	28
JussBuss*	6	6	2	7	5
Husleietvistutvalget/husleienemndene	7	9	17	13	12
Søke på nettet	59	47	31	30	41
Kontakte venn/kollega som kan mye om temaet	31	11	6	6	13
Kommunal- og regionaldepartementet*	3	1	3	2	2
Andre*	4	2	2	1	2
Usikker, vet ikke*	7	4	5	1	4

\*) Ikke signifikante aldersforskjeller.

Aldersforskjellene i tabellen over indikerer at ulike aldersgrupper har et noe ulikt syn på hva som er de mest aktuelle informasjonskildene for dem selv. Denne ulikheten må rimeligvis i stor grad antas å bero på hvilke erfaringer folk har med ulike informasjonskilder. Folk i de eldste aldersgruppene synes å foretrekke mer formelle informasjonskilder, som Leieboerforeningen, Huseiernes landsforbund og Forbrukerrådets regionkontor, mens de yngste i større grad foretrekker å benytte mer uformelle kilder, som internett og å kontakte en venn eller kollega som kan mye om temaet. Her skal vi merke oss at de unge i større grad enn de eldre oppfatter sitt nettverk av venner og kolleger som et alternativ for å skaffe seg informasjon på dette feltet, og det er ikke et innlysende og ventet resultat.

Spørsmålet om informasjonskilder henger nært sammen med hva slags informasjon det er snakk om, hensikten med å skaffe seg denne informasjonen og måten informasjonen gis på. Spørsmålet vi stilte dreide seg om hvor man ville henvende seg dersom man skulle trenge informasjon om sine rettigheter etter husleieloven. Slik informasjon kan være relevant i mange situasjoner; som leietaker og utleier, både før og i løpet av et leieforhold, fordi man vil holde seg orientert rent generelt eller fordi man har behov for å avklare sine rettigheter i en konfliktsituasjon. Er man i en konfliktsituasjon vil vi anta at hvor man henvender seg for å skaffe seg informasjon langt på vei vil være bestemt av hvor man i neste omgang kan få hjelp til å forsvare sine interesser. Leieboerforeningen og Huseiernes Landsforbund er interesseorganisasjoner som fortrinnsvis er til for å yte tjenester til sine medlemmer. Den høye andelen som ser på Leieboerforeningen som en potensiell hjelpekilde er noe overraskende, sett på bakgrunn av at det kun er leieboerforeninger i de 3–4 største byene og at de har relativt få medlemmer. Det kan bety at ikke bare de som selv er medlemmer – men de fleste som er leieboere – ser på disse foreningene som aktuelle informasjonskilder i husleierettslige spørsmål.

Vi kan anta at folk som er ute etter «nøytral» informasjon i første omgang vil henvende seg til offentlige myndighets- og rettsorganer. Av slike organer er det Forbrukerrådet folk oppfatter som den mest aktuelle kilden. Det er heller ikke uventet; Forbrukerrådet er et organ de fleste kjenner, det er tilstede over hele landet med sine regionkontorer og det tilbyr også nettbasert informasjon – for eksempel i form av standard leiekontrakter som folk kan laste ned fra nettet. Den beskjedne andelen som nevner HTU/husleienemdene som aktuelle informasjonskilder må ses på bakgrunn av at HTU ble etablert først 2001 og er lokalisert kun til Oslo og Akershus, mens husleienemdene nå finnes bare i noen få av de største byene. Ellers gjenspeiler nok



dette også at folk – som riktig er – ser på disse organene som rettsorganer som det ikke er naturlig å belaste bare for å be om informasjon.

Ved tolkingen av disse dataene må vi ellers være oppmerksomme på at det egentlig er misvisende å betegne nettet som informasjonskilde. Det er riktigere å omtale det som et medium, eller en kanal, som informasjon fra flere kilder kan formidles gjennom. I dag vil vi tro at det først og fremst er Forbrukerrådet, Huseiernes Landsforbund og Leieboerforeningene som bruker nettet til formidling av kunnskap om husleielovgivningen. Når nettet nevnes hyppigst som en relevant informasjonskilde, er det med referanse til nettet som medium snarere enn som kilde. Vi vil heller ikke tro at folk som søker informasjon på nettet først og fremst er interessert i å skaffe seg informasjon fra en bestemt kilde. De vil nok like ofte være interessert i å sammenligne informasjonen fra flere kilder. På en slik bakgrunn blir internett sett på som det det er; et søkeverktøy.

Blant den nettbaserte informasjonen er tilgangen til standard leiekontrakter av særlig interesse. Forbrukerrådet har som allerede nevnt utarbeidet sin egen standardkontrakt. Den er også lagt ut på leieboerforeningens nettsider. Huseiernes Landsforbund har utarbeidet en egen standardkontrakt som de anbefaler sine medlemmer å bruke. Andre organisasjoner som driver utleie, har også utarbeidet sine egne kontrakter, som for eksempel Student-samskipnadene og OBOS Utleieboliger.

Vi har ikke data om hvor vanlig det er å bruke standard leiekontrakter i dagens leiemarked. Det kan imidlertid være grunn til å tro at når det først er opprettet en (skriftlig) kontrakt, så er det ofte en slik standardkontrakt som er brukt. Det inngås kontrakter i vel 70 prosent av alle leieforhold, og så godt som alltid når vi har å gjøre med en profesjonell utleier, jf. Langsether m.fl. (2003). Det er en tendens til at folk som har erfaring fra leiemarkedet – først og fremst som leieboere – har bedre kjennskap til husleielovgivningen enn folk flest. Det er nærliggende å tenke seg at de kunnskapene de har ervervet seg på leiemarkedet oftere vil stamme fra slike standardkontrakter enn fra studium av selve loven. Dersom dette holder stikk må det også bety at de standardkontraktene som er i bruk også er i pakt med loven. Noe annet ville vi heller ikke vente. Det er imidlertid rimelig å anta at interesseorganisasjonenes standardkontrakter vil fravike lovens hovedregler – til gunst for medlemmer i egen organisasjon – når det dreier seg om bestemmelser som kan fravikes ved avtale mellom partene. Dersom det skjer ved likelydende formuleringer i standardkontrakter som brukes mye, kan det gi folk et misvisende bilde av hva som er hovedregelen og hva som er legale alternativer som kan avtales. Dette vil spesielt kunne bli et problem – og forlede

folk til å inngå dårligere avtaler enn de behøvde – dersom det ikke framgår tydelig av standardkontraktene hva som er lovens hovedregel. Dette var bakgrunnen for at Forbrukerombudet i 2002 påtalte at et så sentralt element som vedlikeholdsplikten i flere standardkontrakter var plassert hos leietakeren, uten at det var klart nok presisert at dette var et unntak fra hovedregelen i loven.

## 12 Oppsummering

Disse empiriske analysene gir grunnlag for følgende hovedkonklusjoner:

- **Boerfaring;** 70 prosent av dagens befolkning i aldersspennet 15–60 år har bodd i en leid bolig en eller annen gang i sitt liv. Langt færre, bare 20 %, har erfaring med å leie ut bolig.
- **Kunnskapen om husleielovgivningen – hvilket nivå ligger den på.** Når befolkningen presenteres for et sett riktige og uriktige påstander om dagens husleielovgivning og blir bedt om å krysse av for de påstandene de mener er riktige, får vi følgende resultat: De fleste av de 28 riktige påstandene får oppslutning fra mellom 1/3 til vel halvparten av befolkningen. Når det gjelder de 31 uriktige påstandene ligger oppslutningen om dem på et klart lavere nivå. Noen få av disse påstandene får oppslutning fra vel 50 prosent av befolkningen, men vi kan merke oss at ca. halvparten av de uriktige påstandene blir oppfattet som riktige av færre enn 20 %.
- **Kunnskapsnivået; hva har folk best og dårligst kjennskap til.** De fleste (over 80 %) kjenner til at loven gjelder for private personers og firmaers utleie av husrom og ved utleie av hybler i egen bolig. Bare et fåtall (mindre enn 10 %) vet at det bare er oppsigelse fra utleier som må være skriftlig for å være gyldig, at utleier må reise sak for å kunne gå videre med en oppsigelse dersom leietakeren har protestert innen de lovbestemte frister, og hvilke bestemmelser som gjelder om kortest lovlige avtaleperiode for tidsbegrensede leieperioder.
- **Feilinformasjon; hvor omfattende og om hva.** Feilinformasjon i størst omfang (over 50 %) finner vi for hele seks påstander som gjelder bestemmelser vedrørende oppsigelse, hvorvidt loven overhodet har bestemmelser om tidsbegrensede avtaleperioder, og utleiers rett til å kreve depositum og garanti. Feilinformasjonen er svært beskjeden (har oppslutning fra mindre enn 6 prosent) når det gjelder ti av de uriktige påstandene. Disse påstandene er spredt over et tematisk bredt felt, og angår både lovens gyldighetsområde, generelle kontraktsbestemmelser, bestemmelsene om forskuddsbetaling av leie, depositum og garanti, vedlikeholdsplikten og oppsigelsesfristene i bestemte situasjoner. Vi skal merke oss at de fleste av de uriktige påstandene som får lavest oppslutning også er påstander som det virker rimelig lett å bedømme på et generelt common sense-grunnlag (som for eksempel av husleieloven

også har gyldighet ved langvarige opphold på hospitser og pensjonater).

- **Hvor usikre er folk?** I denne undersøkelsen ble folk gitt anledning til å svare vet ikke i valget mellom riktige og uriktige påstander på de enkelte temaområdene. Svarene viser at det er en del variasjon mellom temaområdene med hensyn til hvor stor andel som er så vidt usikre at de velger å svare vet ikke i denne valgsituasjonen. Størst usikkerhet, målt ved at over 20 prosent har svart vet ikke, finner vi når det gjelder bestemmelsene om utleiers anledning til å kreve forskudd på husleia, bestemmelsene om minste lovlige avtaleperiode, bestemmelsene om oppsigelsesfrister og om oppsigelsesprosedyrene. Nesten halvparten har overhodet ikke svart vet ikke i noe tilfelle, og bare 10 prosent har svart vet ikke i mer enn halvparten av de 13 situasjoner hvor det var aktuelt. Ellers viser det seg, ikke uventet, at det er unge mennesker – hvor mange enda bor i barndomshjemmet – som er mest usikre på husleielovens bestemmelser.
- **Likhet for loven.** Husleieloven har flere bestemmelser som begunstiger leietaker; for eksempel når det gjelder ufravikelighetsprinsippet, hva som kreves for å kunne si opp en leiekontrakt, formkravene ved oppsigelse osv. Det ser ut til å være en tendens til at der folk får valget mellom påstander som uttrykker likhet for loven og andre som betyr at en av partene blir begunstiget (leietakeren i vårt tilfelle), der velges det alternativet som betyr likhet for loven.
- **Unge med leieboererfaring best informert.** Det er til dels store forskjeller mellom folk med hensyn til hvor godt de er i stand til å klassifisere hver enkelt av de påstandene de blir stilt overfor. Det er også betydelige variasjoner i kunnskapsnivået på de enkelte saksområdene, målt ved de indekser vi har laget på grunnlag av riktige svar. De bakgrunnsvariable som var tilgjengelige i denne undersøkelsen bidrar imidlertid svært lite til å forklare disse variasjonene. Skal det pekes på en tendens, må det være at unge (her snakker vi bare om unge over 20 år) med leieboererfaring er best informert. Erfaring fra utleievirksomhet synes også å være en fordel i noen tilfeller.
- **Er det en kritisk kunnskapsmangel?** Måten vi har kartlagt kunnskapstilstanden på har en stor grad av vilkårlighet. Den egner seg ikke til å utarbeide noe samlet mål som det er mulig å plassere på en skala. Noen relevant skala finnes heller ikke. Det er derfor heller ikke mulig å gi noen entydig vurdering av hvorvidt kunnskapsnivået er «godt nok» eller ikke. På basis av svarene på de påstandene vi har brukt, vil vi rent skjønnsmessig si at kunnskapssituasjonen kanskje kan synes noe

betenkelig ut når det gjelder flere bestemmelser vedrørende oppsigelse, når det gjelder bruken av depositum/garanti og når det gjelder minste lovlige avtaleperiode og tidsbegrensede leieforhold – særlig fordi det her dreier seg om forhold som er sentrale i enhver leiekontrakt.

- **Informasjonskilder.** Om det kunnskapsnivået vi har forsøkt å få et bilde av her kan se noe mangelfullt ut, betyr ikke det at folk ikke vil være i stand til å skaffe seg relevante kunnskaper ved behov. Stilt overfor de mest aktuelle kilder for informasjon om husleieloven, er det kun 4 prosent som ikke kan angi inntil to kilder som aktuelle for seg. Leieboerforeningen, Huseiernes Landsforbund og internett er de oftest nevnte kildene. I denne forbindelse skal vi merke oss at hvorvidt folk ser på disse kildene som aktuelle er svært aldersbetinget – bortsett fra Leieboerforeningen; de eldre oppgir først og fremst Huseiernes landsforbund og Forbrukerrådets regionkontorer, mens de unge vil søke på nettet og benytte seg av venner og kolleger.
- **Konsekvenser for måten å legge opp og å spre informasjon på.** Med de data vi har tilgang til har vi ikke kunnet identifisere spesielle grupper som er spesielt dårlig informert. Dersom kunnskapene om husleieloven i all hovedsak var erfaringsbasert, kunne man frykte at de unge ville være en sårbar gruppe når de i relativt ung alder debutterer på leiemarkedet for første gang. Nå viser det seg at de unge slett ikke er dårligere informert enn andre. Det viser seg dessuten at de i større grad enn de eldre ser på de sosiale nettverk de har som aktuelle informasjonskilder, samtidig som de i langt større grad også er klar over – og behersker – de muligheter som nettet representerer.
- **Konklusjon.** Dersom vi på dette grunnlaget skal antyde en konklusjon, må det bli følgende: Kunnskapen på enkelte felter av husleielovgivningen er så mangelfull at myndighetene bør vurdere å gå ut med ny informasjon på utvalgte områder. Informasjonskanalene finnes allerede. Ved å bruke Forbrukermyndighetenes apparat, legge relevante opplysninger ut på nettet, og samarbeide med Leieboerforeningen og Huseiernes Landsforbund vil man nå de fleste.

# Summary

The subject of this report concerns a study to determine how much the public know about the legal dos and don'ts in the rental market. Norway's housing policy seeks primarily to ensure everybody has a chance to obtain good, dependable housing. A good place to live and a pleasing neighbourhood come with material, legal, economic and social factors connected with the property and residential area. One of the main strategies employed by the government to achieve this goal involves promoting a well-functioning sales and rental market. The degree of security people enjoy in their living arrangements depends mainly on economic and legal factors. In the legal sense, security is achieved by way of adequate legislation and a judicial system capable of upholding the rights of residents. But the intentions of the legislature and society can not be translated into practice unless the various parties in the housing market are familiar with the relevant statutes and provisions. This is particularly the case in the rental market.

Because of the structural nature of the Norwegian rental market, the authorities are faced with particular challenges to identify what people need to know about the provisions in the Tenancy Act, and get the message across. Both the supply and demand sides of the Norwegian rental market are unusual inasmuch as private individuals do most of the supplying, either by letting space in their own home (frequently a basement flat), or a second home if they own one. About 20 per cent of Norway's population aged 15–60 report having let property at some time. The percentage rises with age, with 30 per cent of individuals aged 50 and over having let property.

About 20 per cent of Norwegian households (in absolute numbers, that is about 400,000 households) occupy rented property. Earlier studies have shown, however, that the rental market is increasingly the province of people going through periods of change or instability, such as young adults starting a family or people involved in separations following the break down of a relationship. This way of using the rental market means that most people in Norway have lived in rented accommodation at least once in their lives. Indeed, as much as 75 per cent of people aged 20–60 say they either live in rented property at the moment or have done so previously.

An Internet-based questionnaire was used to gather the data. Respondents were asked to say whether they believed assertions about different aspects of the Tenancy Act were right or wrong. The areas of the Act we

chose to concentrated on were selected together with officials from the Ministry of Local Government and Regional Development. The sample counted 805 persons aged 15–60.

Given the low number of “don’t know» answers, it appears that most people feel they know something about the provisions of the Act. The “don’t know» box remained unticked by almost half of the sample whatever the statement they were asked to consider; and about 90 per cent felt they knew the correct answer to half or more of the statements.

The area of greatest uncertainty were related to the following points: the right of landlords to demand rent in advance; whether the statutes specify a minimum period rental agreements for a specified time must adhere to; and time limits and procedures involved in the termination of tenancy agreements. We also found that younger respondents still residing at home with their parents were significantly more likely to feel uncertain than the sample in general. For this reason, we excluded this group from the subsequent analyses.

The areas about which people appear to be most familiar are the scope of the law, and the general provisions relating to tenancy agreements (contracts). To take an example, 80 per cent know that the Act applies to both non commercial and commercial landlords alike, and the letting of accommodation in private homes. Over 70 per cent know that tenants have a right to demand a written agreement if they so desire. The provisions people tend to know less about – i.e. where fewer respondents give the right answer and more the wrong answer – relate to agreement termination procedures; minimum legal tenancy period; and the right of landlords to insist on both a deposit and a guarantee (security) for rent owed. More than half believe, for instance, that the law is silent about the minimum period a tenancy agreement is legally valid, and only 30 per cent know that landlords are within their rights to demand both a deposit and a guarantee.

Generally speaking then, it seems slightly alarming that the public are ignorant about such important aspects of tenancy agreement law. No group stands out with either superior or inferior knowledge. That said, young tenants over 20 do tend to have a better grasp of the details of the law than other groups.

While the need for information on the Act and its various provisions varies according to subject area, there are significant gaps in certain major areas. The survey asked respondents where they would go for information about their rights under the Tenancy Act. Responses highlighted the Internet, National Association of Home Owners and Tenant's Organization.

There are significant age-related differences, here, however. Older people are more likely to call the Home Owners' Association, the Tenant's Organization or the regional offices of the Consumer Council of Norway, while younger respondents are more likely to prefer informal routes such as Internet searches or asking the advice of friends or work colleagues who know more than themselves.





# Litteratur

Dagbladet 9. februar 2006: Slik vinner du boligkrangelen. Artikkel og intervjuer ved Hallgeir Kvadsheim.

Dagsavisen 21. oktober 2002: Artikkel og diverse intervjuer.

Gulbrandsen, L. & Langsether, Å. (1997): *Wealth Distribution between Generations. A Source of Conflict or Cohesion*. Oslo: NOVA Skriftserie 8/97.

Langsether, Å. (2003): *Etablering, generasjonsulikhet og generasjonsoverføringer i boligsektoren*. Oslo: NOVA Skriftserie 6/03.

Langsether, Å., Gulbrandsen, L. og Annaniassen, E. (2003): *Leiemarkedet og leietakernes rettsvern*. Oslo: NOVA Rapport 2/03.

Langsether, Å. og Medby, P. (2004): *Husleieindekser og husleiestatistikk*. Oslo: NOVA Rapport 10/04.

Langsether, Å. og Sandlie, H. Chr. (2006): Boforhold i leiemarkedet. I Gulbrandsen, L. (red): *Bolig og levekår i Norge*. Oslo: NOVA Rapport 3/06.

Norges Offentlige utredninger (NOU 2002:2): *Boligmarkedene og boligpolitikken*.

Norges Offentlige utredninger (NOU 1993:4): *Lov om husleieavtaler*.

St.meld. nr. 23 (2003 – 2004): *Om boligpolitikken*.

Gulbrandsen, L. (red) (2006): *Bolig og levekår i Norge 2004. En artikkelsamling*. Oslo: NOVA Rapport 3/06.

Wyller, Chr. F. (2000): *Boligrett*, 4. utgave. Stavanger: TANO.



# Vedlegg 1: Spørreskjema med følgebrev

---

## Følgebrev

Oslo, 12.05.06

## Spørreundersøkelse til ..... fra TNS Gallup (GallupPanelet) - 63724

### Kjære deltager,

TNS Gallup gjennomfører en undersøkelse av folks kjennskap til *rettigheter og plikter ved leie av bolig*. Undersøkelsen gjennomføres for Norsk institutt for forskning om oppvekst velferd og aldring (NOVA), som utreder dette forholdet for Kommunal- og regionaldepartementet.

Hensikten med utredningen er å forbedre informasjonen til befolkningen om de norske boligmarkedene. Dette forutsetter at departementet selv får bedre informasjon om hvor godt befolkningen kjenner til ulike bestemmelser vedrørende leieforhold.

Noen av spørsmålene berører tekniske og juridiske sider ved leieforhold, men undersøkelsen krever ingen forhåndskunnskap. Hensikten er å fange folks umiddelbare oppfatninger og vurderinger.

Utfyllingen vil ta ca.8 minutt. Vi er svært takknemlige dersom du har anledning til å svare innen mandag 19. desember 2005. Vær også oppmerksom på at undersøkelsen kan bli stoppet før dersom vi har fått det antallet respondenter vi trenger i undersøkelsen

Du vil få XX poeng på kontoen din etter å ha svart på denne undersøkelsen, og kontoen vil være oppdatert innen 2 uker etter at undersøkelsen er avsluttet.

Spørreskjemaet finner du her: .....

TNS Gallup er Norges største markedsanalyse-selskap og gjennomfører markedsundersøkelser for både offentlige og private organisasjoner og bedrifter. TNS Gallup forholder seg til enhver tid til gjeldende lover og regler, samt bransjens etiske retningslinjer. Hvis du ønsker å lese deres retningslinjer for ivaretagelse av personvern, finner du dem på: <http://www.tns-gallup.no/cawi/personvern.htm>.

Har du spørsmål vedrørende denne undersøkelsen kan du kontakte Ole Fr. Ugland på e-post: [olefredrik.ugland@tns-gallup.no](mailto:olefredrik.ugland@tns-gallup.no), eller på telefon 23 29 17 57. Har du spørsmål av teknisk art angående denne undersøkelsen, sender du en mail tilbake til avsender: [galluppanelet@tns-gallup.no](mailto:galluppanelet@tns-gallup.no). Og skulle du ha spørsmål om ditt medlemskap (passord, poeng osv.) i GallupPanelet kan du kontakte oss på: [panelsupport@tns-gallup.no](mailto:panelsupport@tns-gallup.no).

Lykke til!

Med vennlig hilsen

Ole Fr. Ugland - Forskningsleder

NB! Husk at du alltid kan gå inn på <http://www.tns-gallup.no/galluppanelet> for å oppdatere opplysninger om deg selv.

# Spørreskjema: Kjennskap til bestemmelser ved (ut)leie av bolig

## q1 - Først vil vi stille deg noen spørsmål om hvordan du har bodd siden du flyttet ut av barndomshjemmet

*Hvilket eierforhold har du til boligen din nå?*

- Eier, selveierleilighet
- Eier, andelsleilighet
- Leier
- Bor sammen med foreldre
- Annet (kårforhold, låner bolig o.l.)

## q2 - Har du leid bolig tidligere?

- Ja
- Nei

## q3 - Når opphørte ditt siste leieforhold?

- Årstall

## q4 - Hva slags leieforhold har du nå?

- Leier av privat person
- Leier av privat gårdeier/firma
- Bor i kommunal bolig
- Bor i tjenestebolig (privat eller offentlig eid)
- Leier bolig av Studentsamskipnad
- Annet (har bolig i kårforhold, låner bolig ol)

## q5 - I hvor mange år har du til sammen leid bolig?

- Antall år (bruk punktum som skilletegn dersom du ønsker å sette halve år)

## q6 - Har du noen gang selv leid ut bolig, og gjelder dette i så fall før og/eller etter år 2000?

- Nei, har aldri leid ut bolig
- Ja, har leid ut før år 2000, men ikke etter år 2000
- Ja, har leid ut etter år 2000, men ikke før år 2000
- Ja, har leid ut både før- og etter år 2000

## q7 I hvor mange år har du til sammen drevet utleie av bolig?

- Antall år (bruk punktum som skilletegn dersom du ønsker å sette halve år)

**q8 - I år 2000 trådte en ny lov om husleieavtaler (husleieloven) i kraft. Vi vil nå stille deg noen spørsmål om hvilke rettigheter og plikter som gjelder ved leie av bolig, og om lovgivningen på dette området. Vi ber deg svare, selv om du i liten grad kjenner til husleieloven, da det i denne undersøkelsen først og fremst er viktig å få oversikt over hvilken kjennskap folk har til de rettigheter og plikter som gjelder ved leie av bolig. Det kreves altså ingen forhåndskunnskap om husleieloven. For noen spørsmål er det gitt flere svaralternativer. Vi ber deg i disse spørsmålene krysse av ved alle de svaralternativer du selv mener er i samsvar med loven.**

Hvilke typer leieforhold mener du husleieloven gjelder for?

*Du kan sette flere kryss*

- Privatpersoners og firmaers utleie av boliger
- Kommuners utleie av boliger (inkl omsorgs- og trygdeboliger)
- Borettslags utleie av boliger til sine medlemmer
- Studentsamskipnaders utleie av boliger til studenter
- Privatpersoners utleie av hybler i egen bolig
- Utleie av tjenesteboliger
- Utleie av hytter og fritidsboliger
- Langvarige opphold på hospitser og pensjonater
- Vet ikke

**q9 - Hvilke av følgende utsagn vedrørende inngåelse av husleieavtale mener du er riktige?**

*Du kan sette flere kryss*

- For å være gyldig, må avtalen være skriftlig
- Leietaker har rett til skriftlig avtale dersom han/hun ber om det
- Har man bare muntlig avtale gjelder ikke husleieloven
- Dersom man verken har inngått skriftlig eller muntlig avtale om leieforholdets varighet, er leieforholdet etter loven tidsubestemt.
- Vet ikke

**q10 - Hvilke av følgende utsagn om hva som kan avtales i en leiekontrakt mener du er i samsvar med bestemmelsene i husleieloven?**

*Kun ett kryss*

- Partene i et leieforhold kan ikke inngå leiekontrakt som gir svakere rettigheter for verken leietaker eller utleier enn det loven bestemmer
- Partene i et leieforhold kan ikke inngå leiekontrakt som gir svakere rettigheter for leietakeren enn det loven bestemmer
- Partene kan ikke inngå leiekontrakt som gir svakere rettigheter for utleieren enn det loven bestemmer
- Vet ikke

**q11 - Har husleieloven bestemmelse om hvorvidt husleia skal være fastsatt til et bestemt beløp, eller om den skal kunne variere?**

*Du kan sette flere kryss*

- Loven har ingen bestemmelse om dette
- Loven sier at husleia skal fastsettes til et bestemt beløp
- Loven åpner for at utleiers utgifter til strøm og brensel kan belastes leietakerne i tillegg til leia
- Loven åpner for at andre variable kostnader (som kommunale avgifter, TV/kabelavgifter, gebyr for oppretting av depositumkonto) kan belastes leietakerne i tillegg til leia
- Det månedlige leibeløpet kan gjøres avhengig av antall medlemmer i leietakerens husstand
- Vet ikke

**q12 - Kan det etter lovens bestemmelser avtales forskuddsbetaling av husleie, og i så fall for hvor lang tid?**

*Kun ett kryss*

- Loven har ingen bestemmelser om forskuddsbetaling
- Det kan forskuddsbetales for 1 måned
- Det kan forskuddsbetales for 2 måneder
- Det kan forskuddsbetales for 3 måneder
- Det kan forskuddsbetales for mer enn 3 måneder
- Vet ikke

**q13 - Kan utleier kreve garanti/depositum som sikkerhet for skyldig leie, skader på husrommet og lignende, og hva er i så fall øvre grense for størrelsen på det samlede depositum/garantibeløp?**

*Du kan sette flere kryss*

- Utleier har anledning til å kreve både depositum og garanti
- Utleier kan kreve enten depositum eller garanti
- Summen av depositum/garantibeløp kan ikke overstige 3 månedsleier
- Summen av depositum/garantibeløp kan ikke overstige 6 månedsleier
- Utleier kan kreve et depositum og en garanti som hver for seg er begrenset oppad til 6 månedsleier
- Vet ikke

**q14 - Hvem har etter loven ansvaret for det innvendige vedlikeholdet av et utleid husrom i leieperioden?**

*Kun ett kryss*

- Utleier har alltid ansvaret for vedlikeholdet
- Utleier har ansvaret for vedlikeholdet dersom ikke annet er avtalt
- Leietakeren har ansvaret dersom ikke annet er avtalt
- Leietakeren har alltid ansvaret for vedlikeholdet
- Vedlikeholdsansvaret er delt dersom ikke annet er avtalt
- Vet ikke

**q15 - Hvilke av følgende utsagn mener du er i samsvar med husleielovens bestemmelser når det gjelder leieforholdets varighet?**

*Du kan sette flere kryss*

- Loven har ingen bestemmelser om minste lovlige avtaleperiode
- Det er ikke i noe tilfelle adgang til å inngå leieavtale for kortere tid enn 3 år
- Kortest lovlige tid er normalt 3 år, men 1 år dersom den utleide boligen ligger i enebolig eller tomannsbolig som utleieren selv bor i
- Det er ingen tidsbegrensning på leieperioden dersom den utleide boligen skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen i hans/hennes husstand, og dette meddeles leietakeren på forhånd
- Vet ikke

**q16 - Hva kreves for at en tidsbestemt husleieavtale skal opphøre på lovlig vis?**

*Kun ett kryss*

- Avtalen opphører uten oppsigelse ved utløpet av avtalt leietid.
- Avtalen må sies opp av en av partene
- Vet ikke

**q17 - Hvor lang er oppsigelsesfristen etter loven i en tidsubestemt husleieavtale, dersom ikke partene har avtalt noe annet?**

*Du kan sette flere kryss*

- 1 måned for begge parter ved leie av enkelt beboelsesrom hvor leietaker har adgang til en annens (utleiers) bolig
- 3 måneder for utleier, 1 måned for leietaker
- 3 måneder for begge parter
- 4 måneder for begge parter
- Det er ikke adgang til å avtale andre oppsigelsesfrister enn det loven bestemmer
- Vet ikke

**q18 - Hvilke av de følgende utsagn vedrørende oppsigelse av en tidsubestemt leieavtale er i overensstemmelse med husleieloven?**

*Du kan sette flere kryss*

- Både utleier og leietaker kan si opp avtalen uten begrunnelse
- Begge parter må ha saklig grunn til å si opp avtalen
- Utleier kan ikke si opp avtalen uten at det foreligger saklige grunner som er nevnt i loven
- Oppsigelse fra begge parter skal være skriftlig
- Bare oppsigelse fra utleier skal være skriftlig
- Utleiers oppsigelse skal opplyse leietakeren om lovens regler ved oppsigelse, bla. at det er en frist for å protestere
- En eventuell protest fra leietaker skal være skriftlig
- Har leietakeren protestert innen fristen, faller oppsigelsen bort, med mindre utleier har reist søksmål mot leietakeren innen 3 måneder etter at leietakerens frist løp ut.
- Oppsigelsestiden løper fra utløpet av en kalendermåned
- Vet ikke



**q19 - Gir husleieloven utleier rett til å heve en leieavtale, dvs å få «kastet ut» en leieboer, uten å gå veien om oppsigelse?**

*Kun ett kryss*

- Nei, loven gir ikke rett til utkasting
- Ja, utkasting kan foretas dersom det foreligger ulike typer «vesentlig mislighold» av leieavtalen fra leietakers side
- Vet ikke

**q20 - Hvilket ansvarsforhold gjelder mellom utleier og deltakerene i et bofellesskap ved betaling av husleie?**

*Kun ett kryss*

- Bare den/de som står oppført som leietaker(e) i leieavtalen er ansvarlig(e)
- Hva som står i leieavtalen er uten betydning, alle deltakere er ansvarlige
- Vet ikke

**q21 - Hvor vil du henvende deg dersom du skulle trenge informasjon om dine rettigheter etter husleieloven (som utleier eller leietaker)? Velg inntil to av de informasjonskildene du først ville forsøke.**

*Kun to kryss*

- Leieboerforeningen
- Huseiernes landsforbund
- Forbrukerrådets regionkontorer
- JussBuss
- Husleietvistutvalget/Husleienemdene
- Søke på nettet
- Kontakte venn/kollega som kan mye om temaet
- Kommunal- og regionaldepartementet
- Andre, beskriv hvilke:
- Vet ikke

**Bakgrunn**

*Følgende bakgrunnskjenner er registrert:*

Kjønn

Alder

Bosted

Sivilstatus

Stilling i husstanden

Utdanning

Kilde til livsopphold

Bransje

Ledererfaring

Inntekt

Boligtype

Antall personer i husstanden

# Vedlegg 2:

## Nærmere om valg av metode og gjennomføringen av datainnsamlingen

---

### 1. Valg av metode; spørreskjema og spørreteknikk

Å formulere spørsmål som avdekker hva folk vet/kjenner til når det gjelder bestemmelser i en lov, er ikke en enkel oppgave. Tvert imot, det reiser flere – både prinsipielle og praktiske – problemer:

- Er vi ute etter eksakte kunnskaper, eller holder det med et grovt kjennskap til rettstilstanden på bestemte områder?
- Hvor detaljert kunnskap er vi ute etter? Her kan for eksempel nevnes at loven på flere områder spesifiserer legale unntak fra sine hovedbestemmelser – for eksempel under hvilke betingelser det kan inngås tidsbegrensete leieavtaler for en kortere periode enn 3 år. Vil det være rimelig å spørre om hvilke betingelser det er? Noen bestemmelser kan fravikes ved avtale (har deklarasjonskarakter). Hvor detaljert bør vi spørre om slike bestemmelser?
- Hvordan skal vi klare å formulere spørsmål som er juridisk holdbare og samtidig enkle og lette å forstå – og å forstå riktig?
- Hvordan skal vi unngå at spørsmålene – og hele undersøkelsen – får karakteren av en «eksamen» i Husleieloven, hvor det gjelder å vite – ikke bare hva som er riktig – men også hvordan det er formulert, og hva som står hvor i loven?

Disse utfordringene må løses ved skjønn, fagkunnskap og kjennskap til det lovverket det dreier seg om her. Under utformingen av spørreskjemaet kunne vi her støtte oss både på skjønn og fagkunnskap fra flere hold. Både oppdragsgiver og de tidligere omtalte organisasjonene vi konsulterte bidro både med juridisk fagkompetanse og vurdering av hvor detaljert man her kunne spørre. TNS Gallup bidro med verdifull metodekompetanse og erfaring med å formulere seg kort, presist og forståelig. Ved NOVA er det over årtier samlet mye kunnskap om boligmarkeder og boliglovgivning av relevans for denne undersøkelsen. I tillegg kunne vi trekke på metodiske erfaringer og skjønn fra arbeid med ulike typer surveyer under planleggingen og gjennomføringen av denne undersøkelsen.

I samråd med TNS Gallup valgte vi å innhente data med et nettbasert spørreskjema. Et slikt opplegg har mange klare fordeler, men også noen ulemper. Datainnsamlingen må i all hovedsak være basert på spørsmål med bundne svaralternativer det kan krysses av for. Spørsmålene bør være korte, presise og poengterte.

Den største utfordringen består imidlertid i å finne en måte å spørre på som avdekker hvilke tema i husleieloven folk har kjennskap til/kunnskap om – og hvilke tema det ikke er tilfelle for – uten å gi et fortegnert bilde av virkeligheten. Folk kan være riktig eller uriktig informert. Hvor godt eller dårlig de er informert, vil kunne variere fra tema til tema. Gjennom måten vi spør på bør vi også fange opp folks usikkerhet og/eller mangel på informasjon. De bør ikke føle seg tvunget til å svare. Vi valgte å ivareta disse hensynene ved en kombinasjon av måter å spørre på:

- (1) En del spørsmål er av tradisjonell karakter og har flere svaralternativer – hvor kun ett kan velges.
- (2) Når utfordringen består i å avdekke folks kunnskaper, kan det gjøres ved – under hvert konkret avgrensede temaområde – å presentere et knippe av påstander, hvorav noen er riktige og noen er uriktige – og be respondentene krysse av for de påstandene som de mener er riktige. Denne metoden ble valgt i de fleste tilfeller. Ved at folk får anledning til å krysse av for både riktige og uriktige påstander, og å svare «vet ikke», kan vi skille mellom riktig informasjon, uriktig informasjon og manglende informasjon. «Vet ikke» vil være et aktuelt svaralternativ både for de som reelt sett ikke vet, men også for de som er så vidt usikre at de ikke vil ta standpunkt til om noen av de framsatte påstandene er riktige eller uriktige. Denne måten å spørre på innebærer en risiko for at folk kan ta en sjanse og gjette – og gjette riktig. Vi ville selv invitere til en slik «gjettelek» dersom vi laget et spørreskjema som var (for) systematisk oppbygd; for eksempel ved at det under hvert tema var like mange riktige og uriktige påstander, og/eller at de riktige påstandene enten kom først eller sist. Vi bestrebet oss på å unngå enhver slik systematikk. Vi kunne også ha utformet skjemaet slik at det for hver påstand ble gitt anledning til å svare «ja», «nei» og «vet ikke». Det ville ha gitt mer informasjon vedrørende bruken av kategorien vet ikke, men det ville også ha tatt lenger tid å fylle ut skjemaet i denne formen, og det måtte ha gått på bekostning av antall spørsmål/påstander vi kunne ta med.

Ved denne måten å spørre på får vi et grunnlag for å vurdere kunnskapsstatusen på de enkelte temaområdene. Generelt må vi kunne si at det er bedre

desto høyere oppslutning det er om riktige påstander, mens den dårligste situasjonen vil være karakterisert av høy oppslutning om uriktige påstander. Mellom disse ytterpunktene vil vi ha en serie kombinasjoner av lav oppslutning om riktige påstander, manglende eller usikker informasjon og en tolerabel oppslutning om uriktige påstander; kombinasjoner som det er vanskelig å rangere ut fra hva som er «best» eller «verst» i noen slags fornuftig forstand.

Dersom alle som er spurt – i valget mellom en kombinasjon av riktige og uriktige påstander på et temaområde (for eksempel oppsigelsesfrister) – har svart riktig på alle, er dette uten tvil det beste resultatet kunnskapsmessig sett. I dette tilfellet er det heller ingen variasjon å forklare. Dersom kun et fåtall har krysset av på de riktige påstandene er det flere tolkningsmuligheter, avhengig av hvordan hele knippet av riktige og uriktige påstander er besvart; det kan være krysset av for en eller flere uriktige påstander, eller bare for kategorien «vet ikke». Kategorien vet ikke vil vi tro blir brukt av folk både når de ikke vet og når de er usikre på de foreslåtte påstandene. Dersom et flertall – i valget mellom et knippe av påstander, noen riktige og noen uriktige – har valgt å krysse av for vet ikke, vil vi tolke dette som – i beste fall – en utbredt usikkerhet i befolkningen. Dersom et mindretall har valgt de riktige påstandene og et flertall de uriktige – og bare et fåtall har valgt å bruke vet ikke-kategorien, er situasjonen en annen. Da har flertallet en direkte feil oppfatning. Kombinasjonen av hvorvidt man er riktig informert og hvor sikker man er på de oppfatninger og informasjonen man har, kan ha alvorlige følger – særlig på områder hvor det lett kan oppstå interessekonflikter (jf. drøftingen av dette i avsnitt 2.2).

## 2 Utvalgsundersøkelse; utvalg, opplegg, datainnsamling og frafall

Spørreundersøkelsen ble gjennomført av TNS Gallup i perioden 14.-19. desember 2005. Undersøkelsens målgruppe var hele den norske voksne befolkningen. Budsjettmessige og praktiske hensyn tilsa at feltarbeidet hensiktsmessig kunne foretas ved å rette undersøkelsen mot TNS Gallup Aksesspanel. Dette er et utvalg på omlag 30 000 personer i den norske befolkningen, som er forhåndsrekrutterte av TNS Gallup til å besvare ulike undersøkelser via internett. Fordelene med panelundersøkelse er at den gir rask datainnsamling til lav kostnad. Ulempen er at enkelte personer, særlig eldre mennesker, ikke har tilgang til Internett. Målgruppen ble derfor innledningsvis avgrenset til personer i alderen 15 til 59 år.

Utvalgsstørrelsen er 805 respondenter<sup>6</sup>. Disse er rekruttert tilfeldig fra Aksesspanelet, og utgjør et tilnærmet tilfeldig utvalg av befolkningen (med tilgang til internett). Utvalget gir god representativitet langs egenskaper som kjønn, alder og bosted. Samtidig er imidlertid andelen med universitets-/høgskoleutdanning overrepresentert, mens andelen med bare grunnskoleutdanning er tilsvarende underrepresentert. Denne overrepresentasjon av personer med høy utdanning vil i utgangspunktet kunne påvirke svarfordelingen, i den grad kunnskap om husleieloven stiger med stigende utdanningsnivå.

Enkelte spørsmål i undersøkelsen berører tekniske og juridiske sider ved leieforhold, som for noen vil kunne fremstå som kompliserte. Det ble derfor i undersøkelsens følgebrev understreket at besvarelsen ikke ville kreve forhåndskunnskaper, og at hensikten ville være å fange folks umiddelbare oppfatninger og vurderinger av forhold knyttet til (ut)leie av bolig.

---

<sup>6</sup> Utvalget er vektet i henhold til befolkningens fordeling etter alder, kjønn, bosted og utdanning.

## Vedlegg 3: Tabellvedlegg

Tabell 4.4: Indeks for antall ganger intervjupersonen har svar «vet ikke» blant de som er 20 år eller eldre.

Antall «vet ikke»	Prosent
0	49
1	20
2	9
3	6
4 ganger eller mer	16
<b>N=</b>	<b>729</b>

Tabell 5.4: Andel som kjenner til at husleieloven gjelder for studentsamskipnaders utleier av boliger til studenter, fordelt etter leieboererfaring blant de som er 20 år eller eldre. Prosent.

	Leieboer	Har leid tidligere	Aldri vært leieboer
	66	55	53
<b>N=</b>	<b>145</b>	<b>408</b>	<b>176</b>

Tabell 6.5: Andel som tror at en leieavtale må være skriftlig for å være gyldig fordelt etter alder. Prosent.

	20-29	30-39	40-49	50-59	Alle
	46	59	63	59	57
<b>N=</b>	<b>170</b>	<b>187</b>	<b>222</b>	<b>151</b>	<b>730</b>

Tabell 9.7: Andel som kjenner til at kortest lovlige leieperiode normalt er 3 år og 1 år dersom den utleide boligen ligger i enebolig eller tomannsbolig som utleieren selv bor i, fordelt etter leieboererfaring blant de som er 20 år eller eldre. Prosent.

	Leieboer	Har leid tidligere	Aldri vært leieboer
	19	11	6
<b>N=</b>	<b>146</b>	<b>407</b>	<b>176</b>

Tabell 9.8: Andel som kjenner til at kortest lovlige leieperiode normalt er 3 år og 1 år dersom den utleide boligen ligger i enebolig eller tomannsbolig som utleieren selv bor i, fordelt etter utdanningsnivå blant de som er 20 år eller eldre. Prosent.

	Under utdanning	Grunnskole	Videregående	Høgskole/ Universitet
	24	4	8	14
<b>N=</b>	<b>79</b>	<b>47</b>	<b>407</b>	<b>197</b>