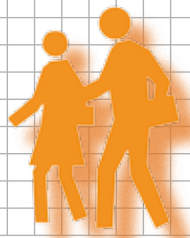


nyttig å vite om:

Utkastelse



Hva er utkastelse?

Utkastelse, også kalt fravikelse, innebærer at namsmannen fjerner de personer som oppholder seg i boligen og det innbo og løsøre som eventuelt måtte være der.

I denne brosjyren omtales de mest vanlige grunnlagene for utkastelse og gangen i en utkastelsessak.

Grunnlag for utkastelse

Betalingsmislighold

Dersom du har en skriftlig leieavtale, vil denne normalt inneholde en bestemmelse om at utleier kan begjære utkastelse ved betalingsmislighold.

Skal du unngå utkastelse, må du enten betale det du skylder eller ha rettslig holdbare grunner for ikke å betale

Mener du å ha rett til å holde tilbake husleie, er det lurt å sette beløpet inn på en deponeringskonto og informere utleier om at dette er gjort.

Leietiden er ute

Dersom du har en skriftlig tidsbestemt leieavtale, vil denne normalt inneholde en bestemmelse om at utleier kan begjære utkastelse ved leietidens utløp. Skal du unngå utkastelse, må du flytte eller ha rettslig holdbare innvendinger mot at leietiden er utløpt.

Oppsigelse

Dersom du har mottatt en gyldig oppsigelse som du ikke ønsker å akseptere, må du protestere skriftlig til utleier senest innen én måned. Ta vare på kopi av protesten.

Dersom du ikke protesterer skriftlig innen én måned, anses oppsigelsen som akseptert. Da kan den danne grunnlag for utkastelse.

Varsel om utkastelse

Enhver utkastelse starter med at utleier sender et varsel om at utkastelse vil bli begjært om du ikke retter deg etter varselet innen 14 dager.

Er det skyldig leie som er grunnlaget, vil det følge at du må betale det du skylder innen 14 dager for å unngå at utkastelsesbegjæring blir sendt.

Er leietiden utløpt eller oppsigelse akseptert, vil det følge at du må flytte innen 14 dager.

Namsmannen - varslor og frister

Etter 14 dager kan utleier levere inn en begjæring om utkastelse til namsmannen. Deretter vil du få melding fra namsmannen om at begjæringen er mottatt. Du får 14 dager på å komme med innvendinger mot begjæringen.



Ved betalingsmislighold kan mulige innsigelser være at du av lovlige grunner har holdt tilbake hele eller deler av husleien.

Ved leieslutt kan innsigelser gå på at det er inngått avtale om fornyelse eller at du har bodd mer enn 3 måneder etter opprinnelig leieslutt uten å ha mottatt oppfordring om å flytte.

Det kan også være at leietidens lengde ikke samsvarer med husleielovens regler. I slike tilfelle regnes kontrakten som tidsubestemt.

Der oppsigelsen danner grunnlaget for utkastelsen, kan innsigelser være at du har protestert innen fristen eller at oppsigelsen ikke oppfyller formkravene i husleieloven.

Dersom du ikke har noen rettslig holdbare innsigelser mot begjæringen, vil namsmannen ved utløpet av de 14 dagene fastsette en dato for gjennomføring av utkastelsen. Utkastelsen settes gjerne 2 uker frem i tid. Du vil få skriftlig informasjon om tidspunktet.

Kostnader ved utkastelse

Ved en begjæring om utkastelse påløper det et gebyr tilsvarende 2,1 rettsgebyr. I tillegg vil utleier normalt kunne kreve 1 rettsgebyr for å skrive begjæringen. Dersom utkastelsen blir gjennomført

påløper det i tillegg et gebyr tilsvarende 2 rettsgebyr. Samlede kostnader knyttet til en utkastelsesbegjæring som blir gjennomført blir 5,1 rettsgebyr. Ett rettsgebyr er pr 1. juni 2006 kr 860,-.

5,1 rettsgebyr utgjør kr 4.386,- pr 1. juni 2006.

Det er bare der hvor utkastelsen er begrunnet med betalingsmislighold at du unngår utkastelse ved å betale skyldig leie og gebyrer/omkostninger. Er utkastelsesgrunnen at avtalen er utløpt eller at oppsigelsen er akseptert, hjelper det ikke å betale skyldig leie.

Gjennomføring

I praksis gjennomføres en utkastelse ved at namsmannen reiser ut til boligen, sammen med låsesmed og utleier, og fysisk stenger døren. Låsen skiftes og døren plomberes. Det er utleier som får nøkkelen til den nye låsen.

Dersom du på det varslede utkastelsestidspunktet er hjemme, vil namsmannen pålegge deg å forlate boligen før låsen skiftes. Er du ikke hjemme, vil du komme tilbake til stengt dør. Namsmannen vil henge igjen et brev på døren der det fremkommer at utkastelsen er gjennomført, sammen med opplysninger om hvordan du kan kontakte utleier og saksbehandler hos namsmannen.

Leieforholdet vil etter en gjennomført utkastelse normalt anses avsluttet.

Etter utkastelse

Etter en gjennomført utkastelse er leieforholdet i praksis avsluttet. Du har ingen lovlig rett til å flytte tilbake selv om du betaler skyldig leie og påløpte gebyrer/omkostninger. Mange utleiere vil likevel akseptere at du flytter tilbake dersom du betaler det du skylder. Ønsker du dette, bør du kontakte utleier.

Dersom du ikke vil eller ikke får lov til å flytte tilbake, må du hente ut gjensatt innbo og løsøre. I første omgang har du en frist på 14 dager. Henter du tingene innen denne fristen, kan det gjøres kostnadsfritt. Utleier kan ikke stille som vilkår at skyldig leie skal gjøres opp.

Dersom du ikke har hentet tingene i løpet av de første 14 dagene, vil namsmannen gi deg en siste frist på 14 dager. Utleier kan nå kreve dekning for sine utgifter før tingene hentes. Dette gjelder utgifter til lagring og eventuell bortkjøring dersom eksternt lagerlokale er benyttet. Henter du fremdeles ikke tingene innen fristen, vil namsmannen avgjøre hvorvidt eiendelene skal selges eller kastes.

Avtale om henting gjøres direkte med utleier. Vær oppmerksom på at du i utgangspunktet ikke har rett til å hente litt og litt. Flyttingen bør derfor gjennomføres av et flyttebyrå eller med annen hjelp.

Dersom du ikke får kontakt med utleier eller trenger mer informasjon, kan du kontakte saksbehandler hos namsmannen.

Råd og veiledning

Namsmannen har veiledningsplikt i utkastellessaker og vil kunne være behjelpelig med viktig informasjon.

Har du økonomiske problemer kan det være lurt å kontakte ditt lokale sosialkontor.

Skulle du ellers ha spørsmål eller trenger hjelp i forbindelse med en varslet utkastelse, anbefaler vi deg å kontakte profesjonelle rådgivere. Leieboerforeningen bidrar med rådgivning, er behjelpelig med å klage på urettmessige utkastelser og å finne frem løsninger.