

**HUSLEIE**



**JUSHJELPA**  
I MIDT-NORGE

**GRATIS JURIDISK  
RÅDGIVNING.**

[www.jushjelpa.no](http://www.jushjelpa.no)

## **VED INNGÅELSE AV HUSLEIEKONTRAKT**

Dette er en brosjyre for deg som skal inngå en avtale om leie av bolig eller som allerede leier bolig. Leie av bolig reguleres av husleieloven av 1999. Husleielovens regler er preseptoriske, dvs. at det ikke kan gjøres gjeldende vilkår som er mindre gunstig for deg som leier enn det som følger av loven. Brosjyren bygger på husleieloven og er oppdatert pr. juli 2006.

### **Skriftlig kontrakt.**

Avtale om leieforhold kan inngås både muntlig og skriftlig. Imidlertid skal avtale som er inngått muntlig settes opp skriftlig dersom en av partene krever det. Det er svært viktig for deg at leiekontrakten utformes skriftlig. Avtalen vil regulere dine og utleierens rettigheter og plikter. Ved en eventuell senere tvist vil det ved en skriftlig kontrakt være klarere hva du har å forholde deg til. Dersom det skulle bli diskusjoner eller uenigheter om hva som er avtalt, vil du stå mye sterkere dersom kontrakten er inngått skriftlig. Du bør sørge for å lese grundig gjennom de enkelte punktene i den skriftlige kontrakten. Dersom noe er uklart bør du undersøke betydningen av dette og be om en nærmere presisering. Ofte opplever leietaker å ikke ha vært tilstrekkelig bevisst på hva han egentlig har bundet seg til. Dette kan medføre mye problemer og uheldige situasjoner.

### **Ved visning.**

Før man inngår en leiekontrakt bør man gå på visning av boligen for å gjøre seg kjent med hvilken stand den er i, og undersøke eventuelle mangler ved boligen. Du bør aldri inngå husleiekontrakten uten å ha sett leieobjektet på forhånd. Ved visning er det en stor fordel at du kan undersøke om boligen er i den stand som er opplyst i kontrakten eller av utleieren. Dersom noe mangler eller er skadet av inventar i forhold til det som er opplyst, bør du få utleieren til å anmerke dette i leiekontrakten. Ved visning foreligger en undersøkelsesplikt for deg som leietaker. Inngår du en avtale uten å bemerke feil og mangler som du kjente til, anses du å ha akseptert disse selv om det ikke stemmer med kontrakten.

### **Opprettelse av depositumkonto.**

Ved inngåelse av leieforholdet er det normalt å opprette en depositumkonto. Dette som sikkerhet for utleieren ved leietakers sviktende evne eller vilje til å betale. Dette må imidlertid være avtalt mellom deg og utleieren. Utleieren kan ikke i ettertid kreve at det opprettes en depositumkonto. Det deponerte beløp skal settes på særskilt konto med vanlige rentevilkår. Denne skal ingen av partene kunne disponere under leieforholdet. Du kan likevel kreve opptjente renter utbetalt. Depositumsbeløpet er oppad begrenset til summen av 6 måneders leie.

### **Fastsettelse av oppsigelsestid.**

En husleieavtale kan inngås for bestemt eller ubestemt tid. Er ikke opphørstidspunktet fastsatt i leieavtalen, er den tidsbestemt. Den vil da kunne sies opp med den frist som er særskilt avtalt. Dersom ikke annet er avtalt, vil husleielovens normalregel komme til anvendelse. Oppsigelsesfristen vil da være 3 måneder ved utløp av en kalendermåned. Ved en tidsbestemt avtale, opphører avtalen uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietid. Som utgangspunkt foreligger det ikke adgang til å inngå tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år. Det foreligger imidlertid adgang til å avtale at den tidsbestemte leieavtalen skal kunne sies opp i leietiden. Dette er svært fordelaktig og noe du bør prøve å få med i tidsbestemte avtaler.

### **Betaling av leie.**

Leien skal fastsettes til et bestemt beløp. Vær oppmerksom på at det vil variere hvilke utgiftsposter leien innbefatter. Undersøk med utleieren hva som gjelder i det konkrete tilfellet. Dersom dette skal betales særskilt, er det viktig å få avklart hvordan dette skal beregnes og betaling skal skje.

## **LEIEFORHOLDET I KONTRAKTSPERIODEN**

### **Mangler som oppdages/oppstår i leieperioden.**

Det er ikke alt som kan oppdages på visning. Når man har flyttet inn, kan det ofte være ting som ikke er slik man mener at det skal være. Hvorvidt noe utgjør en mangel bedømmes ut fra hva som er avtalt.

Viktig her er hva som burde blitt oppdaget ved en eventuell visning før avtaleinngåelsen. Dersom heller ikke dette gir noe svar må man spørre om boligen er i vanlig god stand. Man må her se på bl.a. hvilken pris som betales for boligen. Det er et minstevilkår at den er lovlig å bo i. Boligen skal være kontraktsmessig i hele leieperioden. Dette betyr at dersom noe blir ødelagt i leiligheten, og dette ikke skyldes leietakeren, kan dette utgjøre en mangel dersom det ikke blir rettet på. Dersom det dreier seg om skade som må utbedres uten opphold, eksempelvis en vannlekkasje, har du plikt til straks å melde fra til utleieren. Du har plikt til å gjøre det som med rimelighet kan kreves for å avverge økonomisk tap for utleieren. For eksempel selv å tilkalle en håndverker dersom utleieren er bortreist og ikke vil komme tilbake før det er for sent.

### **Reklamasjon.**

Når slike feil oppdages er det viktig å være oppmerksom på at man har plikt til å reklamere innen rimelig tid etter at man oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Reklamasjonsfristen begynner å løpe fra det tidspunkt du burde oppdaget mangelen. Dette betyr at mangler som er slik at de normalt vil oppdages ved vanlig bruk av boligen, må meldes fra om til utleieren innen rimelig tid fra dette tidspunktet. Dette bør gjøres skriftlig og spesifisere hvilket forhold du mener utgjør en mangel.

### **Sanksjoner.**

Dersom det foreligger en mangel kan du kreve at mangelen blir rettet, holde tilbake husleie, kreve prisavslag eller kreve erstatning for ditt økonomiske tap. Dersom mangelen anses som vesentlig, kan du heve avtalen. Ved hevning, opphører avtalen å gjelde, og du kan flytte ut uten hensyn til evt. oppsigelsesfrister.

Dersom du holder tilbake husleien er det viktig å ikke holde tilbake mer enn det som er nødvendig for å sikre at mangelen blir dekket. Dersom det likevel ikke foreligger en mangel, kan utleieren holde deg ansvarlig for misligholdt betaling av husleien.

### **Vedlikehold av boligen.**

Utleier plikter etter husleieloven å holde boligen i den stand du har krav på etter avtalen og husleieloven. Foruten å rette mangler som måtte oppstå, har utleier også plikt til å sørge for at mangler ikke oppstår. Du som leier har også en plikt til å vedlikeholde mindre ting i boligen for å unngå at utleieren lider økonomisk.

### **Forandringer i boligen.**

Når du leier en bolig er utleieren i utgangspunktet fratatt rådigheten over leieobjektet. Dette betyr at utleieren i utgangspunktet ikke kan gjøre forandringer i boligen uten ditt samtykke, med mindre det dreier seg om nødvendig vedlikehold. Etter husleieloven gis utleieren imidlertid en viss rett til å foreta forandringer i boligen. Forutsetningene er at selve arbeidet med forandringene ikke medfører nevneverdig ulempe for deg, for eksempel mye bråk og støv, og at forandringen ikke reduserer boligens verdi for leietakeren. Om verdien reduseres må bedømmes ut fra hva som er avtalt. Selv om huseieren er fratatt rådigheten over boligen, betyr ikke det at du får en tilsvarende rådighet. Du som leier kan i utgangspunktet selv ikke pusse opp eller male boligen uten utleierens samtykke. Hvis du gjør det, kan utleieren blant annet kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av de forandringer du har gjort.

### **Utleierens adgang til boligen.**

Som nevnt har utleieren gitt fra seg rådigheten over boligen. Utleieren kan derfor ikke uten ditt samtykke låse seg inn i leiligheten, enten du er der eller ikke. Utleieren har likevel rett til å komme inn i boligen for å utføre nødvendig tilsyn, eller til å foreta pliktig vedlikehold eller lovlige forandringer. Forutsetningen er at du har fått melding i rimelig tid før utleieren ønsker adgang til boligen.

Utgitt av:

**Jushjelpe i Midt-Norge**

Gratis juridisk rådgivning drevet av jusstudenter.

Besøksadresse: Sverresgate 12  
7012 Trondheim

Postadresse: C/O HIST Avd.teknologi  
7004 Trondheim

Telefon: 73 51 52 50

E-post: [jushjelpe@jushjelpe.no](mailto:jushjelpe@jushjelpe.no)

[www.jushjelpe.no](http://www.jushjelpe.no)