



INNGÅELSE AV HUSLEIEKONTRAKT

JUSSFORMIDLINGEN

ETABLERT 1972

VED INNGÅELSE AV HUSLEIEKONTRAKT

Dette er en brosjyre for deg som skal inngå avtale om leie av bolig eller som allerede leier bolig. Leie av bolig reguleres av husleieloven av 1999. Husleielovens regler er preceptoriske, det vil si at det ikke kan avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er mindre gunstig for deg som leier enn det som følger av loven. Brosjyren bygger på husleieloven og er oppdatert frem til juni 2004. Fremstillingen er ikke ment å være uttømmende, men tar utgangspunkt i alminnelige spørsmål som oppstår i leieforhold.

Skriftlig kontrakt

Det foreligger formfrihet ved inngåelse av husleiekontrakt, det vil si at 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. Dersom du er bevisst på hva som blir avtalt vil du kunne unngå å få uheldige

overraskelser i ettertid.

Eksempelvis bør du være oppmerksom på om utleieren har tatt med en klausul om tvangsgravikelse ved manglende betaling av leie. Denne kan ha store virkninger for deg.

Ved visning

Alle som inngår en leiekontrakt bør på forhånd 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 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, eller som et vedlegg til 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 i utgangspunktet for å ha akseptert forholdene selv om det ikke stemmer med det som er opplyst i kontrakten. Hvor langt denne undersøkelsesplikten går, vil variere mellom de enkelte tilfellene. Momenter av betydning vil være hvor god tid man har under visningen, om man er en profesjonell part og andre liknende forhold.

Opprettelse av depositumskonto

Ved inngåelse av leieforholdet er det normalt å opprette en depositumskonto, 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 depositumskonto. 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 seks måneders leie.

Som alternativ til depositum kan det inngås avtale om garanti-ordning. De samme regler som gjelder for depositumskonto, vil gjøre seg gjeldende i disse tilfeller.

Huseier har også adgang til å kreve forskuddsleie. Dette beløp kan imidlertid ikke pålyde mer enn 1 måneds leie.

Fastsettelse av oppsigelsestid

En husleieavtale kan inngås for bestemt eller ubestemt tid. Er ikke opphørstidspunktet fastsatt i leieavtalen, er den tidsubestemt. 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 tre måneder ved utløp av en kalendermåned.

Ved en tidsbestemt avtale, opphører avtalen uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietid. Det vil si en bestemt opphørsdag. Som utgangspunkt foreligger det ikke adgang til å inngå tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år. Dette medfører at du binder deg svært lenge, dersom det ikke er adgang til å si opp før dette tidspunkt. Dersom du ikke trives i boligen, eller det skulle oppstå uventede hendelse, som gjør at du må flytte, vil en slik leiekontrakt medføre store negative konsekvenser. 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 i hvert enkelt tilfelle hvilke utgiftsposter leien innbefatter. Undersøk med utleieren hva som gjelder i det konkrete tilfellet. Dette tilfellet innbærer å undersøke om det i den avtalte leien også inngår betaling for elektrisitet og brensel, eller om dette er noe som skal betales utenom. Dersom dette skal betales særskilt, er det viktig å få avklart hvordan dette skal beregnes og hvordan betaling praktisk skal skje. Eksempelvis kan du ha et selvstendig kundeforhold med strømleverandør.

Dersom det er avtalt at du skal betale særskilt for brensel og elektrisitet, kan du kreve at utleieren hvert år legger frem regnskap som viser størrelsen på disse kostnadene, og fordelingen av disse på eiendommens husrom.

LEIEFORHOLDET I KONTRAKTSPERIODEN

I tillegg til de problemer som kan oppstå ved inngåelse av husleiekontrakten, er det også mye å være oppmerksom på mens kontrakten løper. Her skal de viktigste spørsmålene tas opp.

Mangler som blir oppdaget eller 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. Det kan dreie seg om småting, for eksempel en skjev skapdør, eller det kan være større ting, som for eksempel vannlekkasje.

Hvorvidt noe utgjør en mangel, bedømmes ut fra hva som er avtalt. Dersom det er avtalt at noe ikke skal være i tipp-topp stand, skal det mer til at noe skal regnes som en mangel. Som oftest vil det ikke foreligge noen konkret avtale om dette. Man må da falle tilbake på mer abstrakte vurderinger, som forutsetninger ved avtaleinngåelsen osv. Viktig her vil være 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 blant annet 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, for eksempel en vannlekkasje, har du plikt til straks å sende melding til utleieren. Du har plikt til 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. Hva som er rimelig tid er ikke mulig å svare generelt på. Dette må avgjøres i hvert enkelt tilfelle. Momenter i denne vurderingen kan være mangelens grovhet, om utleier bevisst har tilbakeholdt opplysninger om mangelen, om det var nødvendig med nærmere

undersøkelser for å konstatere om det var en mangel, osv.

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 til utleieren innen rimelig tid fra dette tidspunktet.

Det er ingen formkrav til reklamasjonen, men den bør av bevisshensyn sendes skriftlig. Det må i reklamasjonen spesifiseres 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, etter en samlet vurdering, kan du heve avtalen. Hvis du hever opphører avtalen å gjelde. Du kan flytte ut uten hensyn til det som er avtalt om 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, selv om du hadde gode grunner til å tro det, kan utleieren holde deg ansvarlig for misligholdt betaling av husleien.

Vedlikehold av boligen

Utleieren 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 han eller hun også plikt til å sørge for at mangler ikke kan oppstå. Dette kan være maling innvendig og utvendig, utskifting av slitte bygningsdeler eller takdekking. Dette bør skje uten for store ulemper for

leietakeren.

Du som leier har også en plikt til å vedlikeholde mindre ting i boligen, for å unngå at utleieren lider økonomisk tap. Etter loven er det leietakers ansvar å vedlikeholde for eksempel dørlåser, elektriske kontakter og brytere og inventar og utstyr i boligen. Dette betyr at du må vedlikeholde for eksempel TV-apparat og vaskemaskin i leiligheten.

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 pliktig 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. Dersom forandringen for eksempel medfører at arealet i boligen blir mindre enn det opprinnelige, kan du i utgangspunktet motsette deg dette.

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 rett 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 pliktige vedlikehold eller lovlige forandringer. Forutsetningen er at du har fått melding i rimelig tid før utleieren ønsker adgang til boligen.

Husleiens størrelse

Utgangspunktet for husleiens størrelse, er den prisen som er avtalt. Dette kan ikke ensidig økes av utleieren, heller ikke under henvisning til at strømprisene er gått opp, dersom det er avtalt at husleien også dekker utgifter til strøm.

Uten oppsigelse av kontrakten, kan husleiens størrelse bare endres i samsvar med konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Hva som er konsumprisindeksen i en gitt periode kan finnes på Statistisk Sentralbyrås nettsider, www.ssb.no. En slik endring kan tidligst utføres ett år etter siste leiefastsetting, og du må ha fått skriftlig varsel én måned på forhånd.

Betaling av leie

Noen utleiere ønsker kontant betaling. Dette står de fritt til å kreve, men det er lurt å be om kvittering for betalingen, slik at huseieren ikke kan kreve deg for samme beløp flere ganger.

OPPHØR AV LEIEFORHOLDET

Det er også visse regler man skal følge ved leieforholdets avslutning. Dersom man ønsker å fravike disse ved avtale, må fraviket her som ellers være i din favør. Nedenfor gjennomgås hovedreglene for vanlige boliger. Det gjelder imidlertid egne regler i noen særlige boforhold, som ikke vil bli

nærmere gjennomgått.

Oppsigelse

En tidsubestemt avtale kan sies opp av både utleieren og deg, dersom ikke annet er avtalt. Utleieren kan imidlertid bare si opp avtalen dersom utleieren eller hans husstand trenger boligen selv, boligen skal ombygges, du har misligholdt avtalen, eller det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen.

Man kan også avtale at en tidsbestemt avtale skal kunne sies opp i leietiden etter samme regler som for tidsubestemte avtaler.

Oppsigelsesfristen er i utgangspunktet tre måneder, men det kan fravikes i avtale.

Oppsigelse fra utleieren må oppfylle visse formkrav. Oppsigelsen skal være skriftlig, den skal begrunnes, og skal også opplyse om at du kan protestere skriftlig til utleieren innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom du ikke protesterer innen fristen, taper du din rett til å påberope deg at oppsigelsen er i strid med loven, og at utleieren i så fall kan begjære tvangsfravikelse. Dersom formkravene ikke er oppfylt vil oppsigelsen være ugyldig. Dersom du har flyttet, på tross av at oppsigelsen er ugyldig, anses den som godtatt.

Dersom du ikke protesterer i henhold til fristen kan du ikke påberope deg at oppsigelsen er i strid med loven. Har du protestert, faller oppsigelsen bort om ikke utleieren har reist søksmål mot deg innen tre måneder etter at fristen løp ut.

Du som leietaker kan derimot si opp avtalen uten å angi en bestemt grunn, med mindre noe annet følger av avtalen. Det stilles ingen formkrav til oppsigelsen,

og den kan også være muntlig, hvis ikke annet er avtalt. Vi anbefaler likevel at du gjør dette skriftlig og beholder en kopi selv.

Heving

Utleieren kan heve leieavtalen på grunn av vesentlig mislighold fra din side. En erklæring om at utleieren hever leieavtalen, skal være skriftlig. Den kan pålegge deg å flytte straks og levere boligen tilbake. I erklæringen skal grunnen til at leieavtalen blir hevet oppgis. Bli leieavtalen hevet, kan utleieren kreve erstatning for utlegg, tapt leie og lignende etter nærmere regler.

Også du som leietaker kan heve leieavtalen dersom forsinkelse eller mangel medfører vesentlig mislighold. Forsinkelse vil si at boligen ikke stilles til din disposisjon til riktig tid. Du kan ikke heve leieavtalen på grunn av forsinkelse etter at boligen er overtatt, eller på grunn av mangler når disse er rettet etter de regler som gjelder for retting.

Fraflytting

Når boligen skal fraflyttes plikter du i tiden før fraflytting i rimelig utstrekning å gi leiesøkende adgang for å se på boligen.

Den dagen leieforholdet opphører, skal du stille boligen med tilbehør til utleierens disposisjon. Er ikke annet avtalt, regnes tilbakelevering for skjedd når utleieren har fått nøkler og ellers uhindret atkomst til boligen. Forlater du boligen på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleieren igjen straks disponere over det.

Er ikke annet avtalt, skal boligen med tilbehør være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, bortsett fra den forringelse som skyldes alminnelig

slitasje og elde, og eventuelle mangler som utleieren selv plikter å utbedre. Her er det meget viktig å gå gjennom boligen sammen med utleieren og bli enige om hva som eventuelt ikke er godt nok. Denne gjennomgangen bør dokumenteres skriftlig.

Stilles ikke boligen til utleierens disposisjon den dagen leieforholdet er opphørt, kan utleieren kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil din bruk opphører. Er boligen i dårligere stand enn hva som er avtalt, eller slik som beskrevet ovenfor, kan utleieren kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet må være framsatt innen rimelig tid etter at utleieren burde ha oppdaget mangelen. Utleieren kan kreve erstatning for annet tap som følge av ditt mislighold, men med unntak for indirekte tap. Utleieren kan i alle tilfelle kreve erstatning dersom misligholdet eller tapet skyldes feil eller forsømmelse fra din side.

Finnes det i boligen etterlatt løsøre som må antas å tilhøre deg eller noen i din husstand, kan utleieren for din regning ta hånd om dette. Skrot kan likevel kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleieren kreve en rimelig godtgjørelse for dette. Utleieren kan selge løsøret for din regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelige, eller dersom du venter urimelig lenge med å betale kostnadene, eller med å overta løsøret.

Har du med utleierens samtykke gjort vesentlige forbedringer i boligen, kan du kreve vederlag for den fordel utleieren oppnår som følge av forbedringene, med mindre annet ble avtalt da samtykket ble gitt.

Depositum

Banken kan utbetale et beløp til utleieren fra depositumskontoen for skyldig leie dersom det er avtalt at leien skal godskrives en annen konto i samme bank, og utleieren har dokumentert tidspunktet for når betalingsplikten inntreder og opphører. Dette gjelder kun mislighold av skyldig leie.

Både du og utleieren kan kreve depositumet utbetalt fra banken dersom man har samtykke fra den andre part, eller en rettsavgjørelse med virkning som rettskraftig dom. Et samtykke må være skriftlig. Krever du utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal banken varsle utleieren skriftlig om kravet. Der skal de opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til deg hvis utleieren ikke innen én måned etter at varselet ble mottatt, fremmer krav som nevnt ovenfor om skyldig leie, eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar ikke banken slikt krav eller dokumentasjon innen fristen, og du ikke har trukket kravet tilbake, skal banken utbetale beløpet til deg med frigjørende virkning for banken.

Denne brosjyren er utgitt av Jussformidlingen med støtte fra Velferdstinget. Jussformidlingen er drevet av jusstudenter ved Det Juridiske Fakultetet i Bergen. Jussformidlingen yter gratis rettshjelp. For mer informasjon, ta kontakt med oss. Se informasjon på baksiden.

JUSSFORMIDLINGEN

ETABLERT 1972

Vi kan kontaktes per telefon, brev, e-post,
faks eller ved personlig oppmøte

Telefon:

55 58 96 00

E-post:

jussformidlingen@jur.uib.no

Faks:

55 58 96 06

Sydneshaugen 10
5007 Bergen

www.jussformidlingen.no