

04

Nyttig å vite om husleieloven:

Husleie



Kommunal- og
moderniseringsdepartementet

Hva er **HUS-** leie?

Hva er husleie? Det leier må betale for å bruke boligen kalles husleie.

Hva kan avtales som husleie? Husleien skal være et bestemt beløp, for eksempel kr 5000 per måned.

Er det lov å ta betalt for utgifter i tillegg til husleien? Det eneste det er lov å ta betalt for i tillegg til husleien er utgifter til: Strøm, brensel, vann og avløp hvis disse betales forholdsmessig etter forbruk. Dette må avtales ved inngåelsen av leieforholdet. Utleier har ikke lov til å ta ekstra betalt for andre kommunale avgifter, trappevask og nøkkelgebyr m.m. – slike utgifter skal være inkludert i husleien.

Er det lovlig med forskuddsbetaling? Ja, men det er ikke tillatt å ta forskuddsbetaling for mer enn **én** måneds leie.



– Kan jeg ikke ta betalt for den jobben advokaten min hadde med å sette opp kontrakten?? Nei.

Hvis det er avtalt at leier skal betale for strøm/brensel og/eller vann/avløp i tillegg til husleien – hvor mye skal leier betale?

Leier skal betale for forbruket sitt. Er det flere beboere i en eiendom, skal utgiftene til strøm og brensel fordeles forholdsmessig mellom disse. Leier kan kreve å få se regnskap med oversikt over fordelingen.

Utgifter til strøm omfatter både nettleien og det faktiske forbruket. Utgifter til brensel er for eksempel utgifter til fyringsolje.

Leier kan tegne et eget strømabonnement hvis det er strømmåler til boligen, eller betale a konto til utleier for strøm og brensel. Betaling a konto vil si at leier betaler et forskudd til utleier til dekning av leiers strømbruk, for eksempel kr 500 per måned. Har leier betalt kr 500 til utleier én måned, og det ved avregningen viser seg at leier har brukt strøm for kr 700, skal leier betale utleier ytterligere kr 200 denne måneden. I leieavtalen bør dere skrive når forskuddet skal betales, og hvor ofte betalingen skal avregnes mot det faktiske forbruket.



Kan leier betale med arbeid?

Ja, det kan avtales at leier skal arbeide istedenfor, eller i tillegg til å betale husleie. Leier kan for eksempel måke snø, klippe gresset eller pusse opp utleiers bolig.

Hvis leier skal arbeide, bør dere skrive i leieavtalen hva slags arbeid som skal gjøres, hvor ofte, og hva arbeidet er verdt i kroner og øre. Skal leier måke snø i vinterhalvåret, og dette arbeidet er verdsatt til kr 150 per gang, skal denne summen trekkes fra i husleien.

Kan husleien endres?

Kan husleien endres?

Ja, både utleier og leier kan kreve endring i husleien. Det finnes kun to måter å endre husleien på: **Indeksregulering** eller **tilpasning til gjengs leie**. Det er ulovlig å endre husleien på andre måter. Eksempel:

- Kan jeg øke husleien hvis renta stiger eller strømprisene blir høyere?
- Nei, du kan ikke endre husleien selv om renta stiger eller strømprisene blir høyere.

Men er det avtalt i leieavtalen at leier skal betale strøm i tillegg til husleien, skal leier betale det strømmen koster. I alle andre tilfeller er den eneste måten å endre husleien på ved indeksregulering eller tilpasning til gjengs leie.

– Indeksregulering??



Hva er indeksregulering?

Indeksregulering er endring av husleien i tråd med prisutviklingen. Indeksreguleringen må ikke utgjøre mer enn endringen i konsumprisindeksen. Tips: Konsumprisindeksen og kalkulator for utregning av ny leie finnes på www.htu.no

Både leier og utleier kan kreve endring hvis:

- det har gått minst ett år fra husleien ble fastsatt eller endret sist gang, og
- du gir skriftlig varsel med minst én måneds frist før endringen settes i verk.

– Kalkulator for utregning av indeksregulering finner du på www.htu.no

Hva er gjengs leie?

Med gjengs leie menes det som betales for lignende boliger på lignende leievilkår i samme område, med andre ord en slags gjennomsnittsleie. F.eks. hvis du bor i en toromsleilighet med en leieavtale på fem år, kan du finne fram til gjengs leie ved å sammenligne husleien på lignende toromsleiligheter i samme område som er utleid på lignende leievilkår.

Både leier og utleier kan kreve tilpasning til gjengs leie hvis **alle** disse punktene er oppfylt:

- leieforholdet har vart i mer enn to år og seks måneder uten annen leieendring enn etter indeksregulering,
- kravet om endring til gjengs leie fremsettes skriftlig minst seks måneder før endringen kan tre i kraft, og
- endringen tidligst settes i verk ett år etter forrige endring av husleien.

Du kan ta kontakt med takstmann eller eiendomsmegler for å finne fram til gjengs leie. Hvis dere ikke blir enige om den nye husleien, kan dere kreve at en takstnemd bestemmer hva husleien skal være. Du kan ta kontakt med tingretten som oppnevner takstnemda. I Oslo, Akershus, Hordaland, Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag kan Husleietvistutvalget fastsette gjengs leie. I resten av landet kan Husleietvistutvalget fastsette leien hvis leieren er privatperson og klager inn en næringsdrivende utleier.

* Les mer i hefte 13 om hvem du kan henvende deg til.

Har du betalt for mye eller ulovlig tillegg?

Da kan du kreve at utleier tilbakebetaler beløpet. Du kan kreve at utleier i tillegg betaler lovbestemte forsinkelsesrenter fra den dagen beløpet ble betalt.

Hvis det er **avtalt** i leieavtalen kan utleier kreve at leier betaler:

Eget forbruk av strøm og brensel
Eget målt forbruk av vann og avløp
Maks 1 måned forskudd på husleien
Depositum
Garanti

Utleier kan alltid kreve at leier betaler:

Husleie

Utleier har **ikke** lov til å ta betalt for:

Nøkler
Vaktmester
Trappevask
Fellesutgifter
Gebyr for opprettelse av depositumskonto
Andre offentlige avgifter enn målt forbruk av vann og avløp
Inngåelse / skriving av leieavtalen



Hefter i serien:

1: Når gjelder husleieloven? | **2:** Diskriminering på leiemarkedet |
3: Leieavtaler | **4:** Husleie | **5:** Depositum | **6:** Vedlikehold |
7: Feil ved boligen – hva kan leier gjøre? | **8:** Leier misligholder leieavtalen |
9: Kan leier ta opp andre i husstanden eller framleie? | **10:** Jeg leier – og vil
si opp leieavtalen | **11:** Jeg vil si opp leier | **12:** Leier skal flytte – hvilke
regler gjelder? | **13:** Vi er uenige – hvem kan hjelpe?

Du finner også alle heftene på: www.husleie.dep.no og på www.htu.no

Bestilling av publikasjoner
Offentlige institusjoner:
Departementenes sikkerhets- og
serviceorganisasjon
Internett: www.publikasjoner.dep.no
E-post: publikasjonsbestilling@dss.dep.no
Telefon: 22 24 00 00
Oppgi publikasjonskode: H-2207
Privat sektor:
Internett: www.htu.no
E-post: oslo@htu.no
Telefon: 22 59 31 50

Utgitt av:
Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Design: Grafia Kommunikasjon AS/Marianne Bøen
Tegneserie: Tore Strand Olsen
Ajourført pr. 28. november 2016
Trykk: Nørengros Erik Tanche Nilssen AS 11/2016 1000

