

Nyttig å vite om husleieloven:

Feil ved boligen – hva kan leier gjøre?



Feil ved bo- ligen

Hva er en feil ved boligen? Feil ved boligen kan for eksempel være:

Du er på visning og utleier forteller at det kommer til å bli satt inn en vaskemaskin på badet før du flytter inn. Når du flytter inn, mangler det fortsatt vaskemaskin på badet.

Du har bodd i boligen en stund når det viser seg at badet må repareres på grunn av en vannskade som du ikke kan noe for.

Når du flyttet inn virket komfyren på kjøkkenet. Etter å ha bodd i boligen i noen uker slutter komfyren å virke, og det viser seg at den ikke kan repareres.

Boligen du leier skal alltid være i den stand dere har avtalt. Hvis den ikke er det, kan det være en feil. Det er likevel ikke en feil hvis du er skyld i det selv, eller hvis du godtok boligen slik den var før du flyttet inn.



– Det tar en time før potetene er kokt – og pizzaen en evighet. Nå er jeg lei av å spise brødmatt!

Hva skal jeg gjøre hvis jeg oppdager en feil? Du må gi beskjed til utleier så fort som mulig. Det kalles å reklamere. I reklamasjonen må du fortelle hva som er feil og at du mener at utleier er ansvarlig. Du kan reklamere både muntlig og skriftlig. En skriftlig reklamasjon vil sikre deg bevis for at du har reklamert tidsnok. Hvis du ikke reklamerer tidsnok, kan du miste kravet mot utleier.

– Husk å reklamere skriftlig!

Rette feilen?

Kan jeg kreve at utleier retter feilen? Ja. Utleier kan ikke vente for lenge med å rette og han skal også betale utgiftene.

Kan jeg nekte utleier å rette det som er feil? Nei, utleier skal ha mulighet til å rette.

Kan jeg rette feilen selv hvis utleier ikke gjør det? Ja, men utleier skal først få rimelig tid til å rette feilen selv. Retter ikke utleier feilen selv om du har purret og det har gått en stund, kan du rette feilen og kreve at utleier dekker de forsvarlige utgiftene du har hatt. TIPS: Purr skriftlig!



Avslag? i leien?

Kan jeg kreve avslag i husleien? Ja, du kan ha krav på avslag i husleien så lenge det er en feil ved boligen. Avslaget i husleien skal være et forholdsmessig avslag som viser forskjellen mellom leieverdien av boligen uten feil og med feil. Hvis du har nektet utleier å rette feilen, kan du ikke kreve avslag i husleien.

– Jeg vil ha fradrag i husleien for alle kalde dusjer etter at varmtvannstanken konka!



Kan jeg holde tilbake husleie? Ja, hvis det er en feil ved boligen kan du holde tilbake så mye husleie at det sikrer ditt krav mot utleier. Du kan holde tilbake husleie selv om du og utleier ikke er enige om størrelsen på et avslag i husleien.

Er dere uenige og du skal holde tilbake husleie, bør du gå i en bank og sette pengene inn på en deponeringskonto. Utleier kan da ikke si deg opp eller heve avtalen på grunn av manglende husleiebetaling, hvis det viser seg at du har holdt tilbake for mye av leien. Hvis du ikke deponerer pengene på denne måten, bør du være veldig sikker på at du kan holde tilbake husleien. Hvis ikke, kan utleier i noen tilfeller blant annet si deg opp eller heve leieavtalen.

Kan jeg heve leieavtalen? Å heve betyr at du slutter å betale husleie og flytter med en gang. Du kan heve hvis feilen(e) i boligen har veldig mye å si for bruken av boligen. (Vesentlig mislighold). Det skal mye til før du kan heve. Du bør derfor alltid ta kontakt med noen som kan gi deg råd om du kan heve eller ikke. Hvis du ikke kan heve leieavtalen, er en annen mulighet å si opp leieavtalen hvis du har oppsigelsesadgang. Du kan lese mer om oppsigelse i hefte 10.

Du bør gi utleier mulighet til å rette mangelen før du hever.

Kan jeg ha krav på erstatning? Du kan ha krav på erstatning. I så fall har du krav på å få dekket de økonomiske utgiftene du har hatt. Dette tapet må du kunne dokumentere.

– Hmm, her er det jammen mange muligheter: få avslag i leien, la Eiern rette feilen, holde tilbake penger, si opp, heve – eller kreve erstatning!

Holde tilbake leie?

Heve?

ERSTATNING?



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-2210
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

