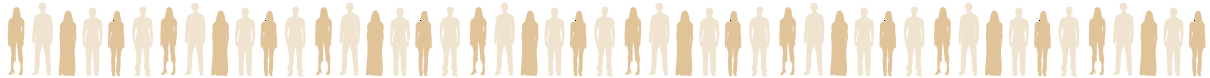
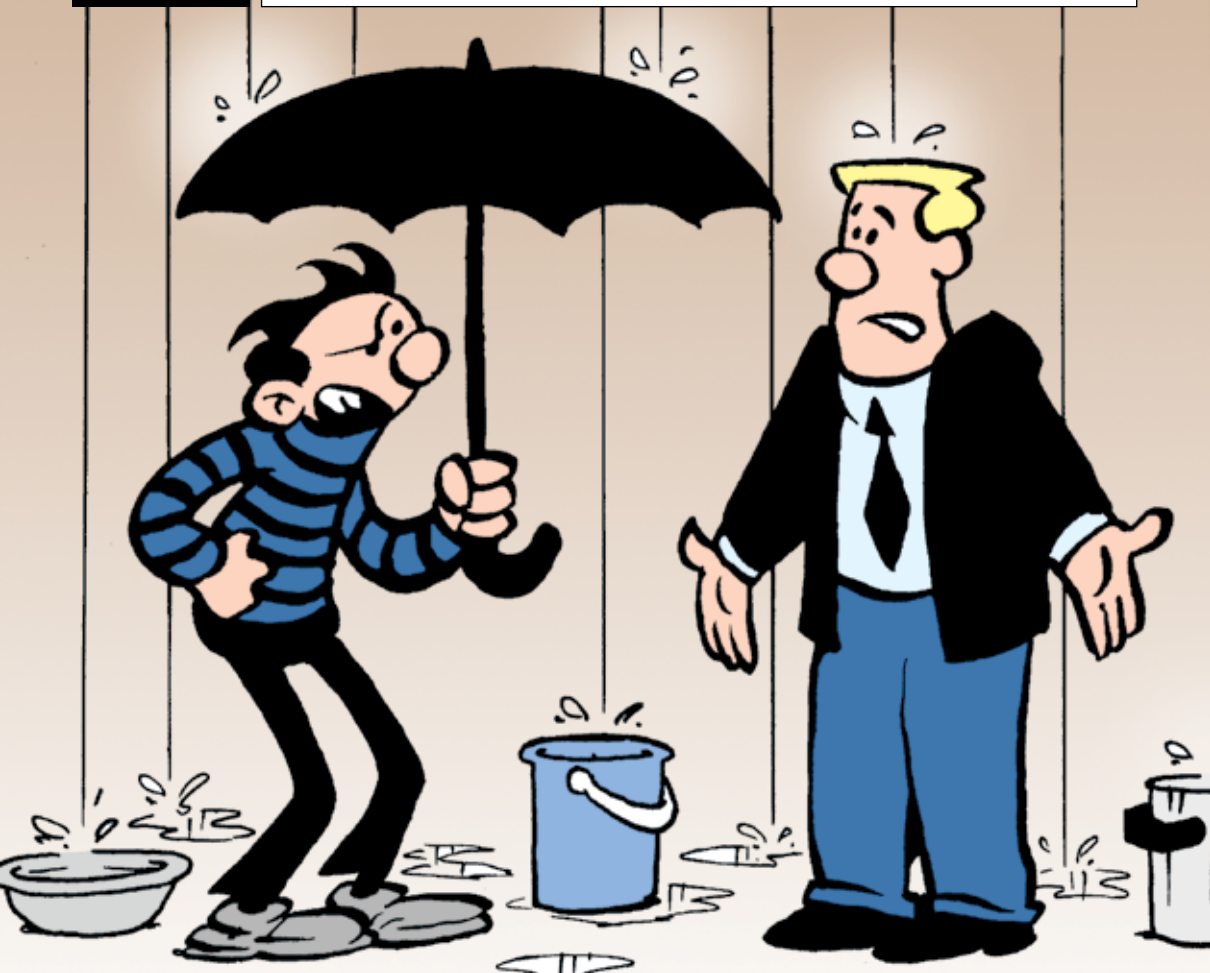


Vedlikehold

Hva er vedlikehold? Vedlikehold betyr å holde boligen i stand. Det kan for eksempel være å male vegger, rense sluk, gjøre småreparasjoner som å bytte en pakning i vannkranen og reparere en dørlås, eller større reparasjoner som å skifte det elektriske anlegget.



Ansvar for vedlikeholdet

Hvem har ansvaret?

■ **Vi har avtalt vedlikeholdsansvaret – gjelder dette?** Ja, er det avtalt hvem som skal vedlikeholde hva, vil det som er avtalt gjelde.

■ **Vi har ikke avtalt noe om vedlikehold – hva gjelder da?** Hvis det ikke er avtalt noe om vedlikehold i leieavtalen, bestemmer husleieloven hvordan vedlikeholdet skal fordeles på leier og utleier:

Hva skal jeg som leier vedlikeholde?

Du skal undersøke røykvarsler og brannslukningsutstyr, samt bytte batterier i røykvarslere. Du skal også vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere, løst inventar og utstyr. Med løst inventar og utstyr menes for eksempel alle møbler som tilhører utleier, kjøleskap og vaskemaskin. Vedlikehold av alt annet enn dette er det utleier som har ansvaret for. Skader du noe, har du ansvaret for å utbedre dette selv.

Hvis en gjenstand som du skal vedlikeholde er så slitt eller ødelagt at det er billigere å kjøpe ny enn å reparere, er det utleier som må skifte den. F.eks. hvis en vaskemaskin må skiftes ut fordi det ikke lønner seg å reparere den, er det utleiers ansvar. Men hvis vaskemaskinen kan bli reparert ved å skifte én del, er det du som har vedlikeholdsansvaret.

Hva skal jeg som utleier vedlikeholde?

Du har hovedansvaret for vedlikeholdet, og skal gjøre alt vedlikehold unntatt det leier plikter å gjøre – se ovenfor.

Boligen skal holde samme standard gjennom hele leietiden med unntak av normal slitasje. Det betyr at du må skifte ut knuste ruter, stake opp rør og gjøre småreparasjoner. Vedlikeholdsplikten gjelder ikke bare inne i boligen. Du må for eksempel også vedlikeholde ytterdøren, trapper og vaskekjeller.

– Sørg for å avtale hva som skal gjelde, eller følg lovens standardtekst



Hvis en gjenstand er så slitt eller ødelagt at den må skiftes ut, er dette ditt ansvar. Leier du ut boligen med vaskemaskin og denne ryker i løpet av leieforholdet, er det du som må kjøpe ny. Men hvis vaskemaskinen må skiftes ut fordi leier er skyld i skaden, kan du kreve utgiftene erstattet av leier.

Hva med skader etter innbrudd, brann, lynnedslag eller lekkasjer?

Det er utleier som har ansvaret for slike tilfeldige skader. Men oppdager leier en vannlekkasje eller brann, må han varsle utleier med en gang og handle slik at det blir minst mulig skade. For eksempel kan det forventes at leier stenger hovedkranen og tørker opp vannet for å forhindre fuktskader.

Hvem betaler for vedlikeholdet?

Det du har plikt til å vedlikeholde, må du også betale for. Det vil si at hvis du har ansvaret for at veggene skal males, må du både betale kostnadene for at jobben blir gjort og utgiftene til maling.



Mangel ved vedlikeholdet- hva gjør jeg?

Gjøres ikke vedlikeholdet av den som har vedlikeholdsansvaret, har du flere måter å reagere på. Hva du kan gjøre og hvordan du kan gå fram kan du lese mer om i hefte 7 og 8.

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? | **14:** Obligasjonsleiligheter

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

Utgitt av:
Kommunal- og regionaldepartementet

Offentlige institusjoner kan bestille flere
eksemplarer av denne publikasjonen fra:
Departementenes servicesenter
Post og distribusjon
E-post: publikasjonsbestilling@dss.dep.no
Telefaks: 22 24 27 86

Oppgi publikasjonskode: H-2209
Design: Grafia Kommunikasjon AS/Marianne Bøen
Tegneserie: Tore Strand Olsen
Ajournert pr. 1. september 2009

