

# Husleieguide for studenter

**ENDELIG**

Du har endelig fått et sted å bo. Her er en sjekklister det er lurt å gå gjennom før du takker ja. Foto: svetikd, iStock

For mange studenter er en sentral del av forberedelsene til semesteret å finne en leilighet, hybel eller et rom i kollektiv de kan leie. I denne artikkelen skal vi se på noen problemstillinger som kan oppstå, og gi deg som leietaker noen tips som kan forenkle både inngåelse, gjennomføring og avslutning av leieforholdet.

## 1. Leiekontrakten

Det er ikke påbudt med skriftlig leiekontrakt for å inngå et leieforhold, men vi anbefaler sterkt at du som leietaker benytter deg av den lovfestede retten til å kreve skriftlig kontrakt.

Noen av husleielovens regler kan fravikes i kontrakt. Som leietaker kan du imidlertid ikke gyldig inngå avtale om mindre gunstige vilkår for deg, enn vilkårene som følger av loven. Du bør derfor være ekstra årvåken dersom utleier legger frem en hjemmelaget husleiekontrakt som kanskje inneholder «skreddersøm» for det aktuelle leieobjektet.

Det vil som oftest være en fordel for både utleier og leietaker å bruke standardkontrakt fra for eksempel Forbrukerrådet eller Huseierne. Disse er balanserte og ryddige for begge parter, og er gratis tilgjengelige på internett for skjematisk utfylling. Det bør lyse en varsel-lampe dersom utleier ikke ønsker å bruke en slik standard.

## 2. Depositum

Det kan avtales at leietaker skal stille depositum, oppad begrenset til seks måneders leie. Dersom utleier krever depositum, kan håndteringen gi en pekepinn på utleiers seriøsitet. Du bør ikke akseptere å betale depositum til en driftskonto eller alminnelig privatkonto.

Etter husleieloven skal det opprettes en egen depositumskonto i bank i leietakers navn. Beløpet skal stå sperret der, slik at ingen av partene kan gjøre uttak alene. Utleier skal dekke kostnadene til å opprette slik depositumskonto. Denne fremgangsmåten bør være en absolutt forutsetning for å akseptere innbetaling av depositum.

## 3. Standard ved innflytting og standard ved utflytting

### 3.1 Innflytting

Det er to hovedpunkter å være bevisst på når det gjelder standard: Hvordan er standarden ved innflytting, og hva er avtalt om hvordan standarden skal være ved utflytting?

Ved innflytting bør du og utleier i fellesskap gå gjennom leieobjektet. Det bør skrives en protokoll som angir hvordan standarden er. Her er

det særlig viktig at skader, bruksmerker eller slitasje på bygningsdeler eller fast inventar blir notert ned. Protokollen signeres av begge før du flytter inn.

Et tips fra vår side er å supplere protokollen med bilder. Ta bilder med telefonen av alle rom, og særlig av våtrom og kjøkken, som er utsatt for særlig slitasje. Dette vil være viktig dokumentasjon dersom det senere oppstår diskusjoner om slitasje eller standard.

Er det ting som ikke fungerer, anbefaler vi at det avtales en dato for når utleier skal ha utbedret forholdet, og eventuelt også hva som skal være konsekvensen dersom dette ikke blir gjort. Slik konsekvens kan eksempelvis være at du selv ordner forholdet, mot reduksjon i husleien tilsvarende kostnadene du har hatt.

### 3.2 Utflytting

Den neste felles gjennomgangen mellom utleier og leietaker vil oftest være ved utflytting. Hva utleier skal akseptere av slitasje og elde, vil fremgå av leiekontrakten, og den terskelen danner grunnlag for hva utleier rettmessig kan kreve kompensasjon for. Her kan også utbetalinger fra depositumskontoen bli aktuelt.

Hvis ikke annet er avtalt, skal leieobjektet ifølge husleieloven leveres tilbake i samme stand som ved oppstart, med unntak av vanlig slitasje og elde. Du bør være forsiktig med å akseptere vilkår i kontrakten som avviker fra dette, slik at du ikke i praksis betaler for utleiers alminnelige vedlikehold av leieobjektet.

Vår anbefalte formulering i kontrakten er at utleier må akseptere normal slitasje og elde, slik at det bare vil være større avvik som kan kreves kompensert ved utflyttingen. I standardkontraktene benevnes dette ofte som at leietaker må behandle leieobjektet med «normal omsorg».

Dersom du ønsker å male vegger eller gjøre andre oppgraderinger eller endringer i leieobjektet, anbefaler vi at dette avklares med utleier i forkant. Dette for å unngå at arbeidene kommer i konflikt med enigheten om hvordan leieobjektet skal se ut ved tilbakeleveringen.



**BENDIK HOLSTAD**

Bendik Holstad er senioradvokat i Stiegler Advokatfirma AS. Han har master i rettsvitenskap fra Universitetet i Bergen og er tilknyttet firmaets faggruppe for eiendomsrett. Holstad har bred erfaring med rådgivning og tvisteløsning for både virksomheter og private, og arbeider særlig med kontraktsrett, eiendomsrettslige spørsmål og selskapsrett.



**JON HÅKON HEGDAHL**

Jon Håkon Hegdahl er advokat og partner i Stiegler Advokatfirma AS. Han er utdannet cand. jur. fra Universitetet i Bergen i 1999. Hegdahl er leder for Stieglers faggruppe for eiendomsrett. Han bistår både virksomheter, kommuner og private med kontrakts- og eiendomsrettslige spørsmål, inkludert tvister for domstolene.

#### 4. Husleien – håndtering av strømregningen

Husleien skal i leiekontrakten fremgå som et klart fastsatt beløp. Husleien skal som hovedregel bare kunne justeres tilsvarende konsumprisindeksen.

Det kan ikke gyldig avtales andre tillegg til husleien enn betaling for strøm, avløp, vann og brensel.

Regulering av hvordan strømregningen skal håndteres, er høyaktuelt med de strømprisene vi har nå og forventer i tiden videre. I praksis skal strøm enten være inkludert i husleien, faktureres utenom etter faktisk forbruk mot innsyn i regning, eller håndteres av leietaker selv i de leieforhold hvor det er egen strømmåler.

#### 5. Ulike modeller for leieforhold

Mange studenter (og andre) inngår avtale om leie sammen med venner, for eksempel i et kollektiv. Noen ganger inngår utleier en separat leieavtale med hver enkelt. Andre ganger vil utleier ha én kontrakt der én leietaker står ansvarlig overfor utleier alene. De som bor i kollektivet, vil da ha en intern avtale om fordeling og betaling mellom seg.

Vårt råd i tilfeller hvor utleier ønsker en modell hvor leietakerne skal håndtere mye av organiseringen selv, er å ha ryddige leiekontrakter innad i kollektivet som speiler hovedkontrakten som er inngått med utleier, og sikrer den interne ansvarsfordelingen. Dette må gjelde både for rettigheter og forpliktelser under leieforholdet.

Leietakere i et kollektiv bør ikke skrive under på ansvar for andres betalingsmislighold. Pass på at du ikke aksepterer å være solidarisk ansvarlig for å betale det samlede beløpet i husleie. Hvis det avtales et slikt solidaransvar, vil utleier kunne avkreve deg hele beløpet hvis andre i kollektivet ikke klarer å betale.

#### 6. Avslutning av leieforholdet

De fleste leieforhold avsluttes på ryddig måte, enten ved at leietiden i en tidsbestemt leiekontrakt utløper, eller ved at leietaker benytter sin rett til å si opp leieforholdet. Ved oppsigelse må leietaker betale husleie ut oppsigelsestiden.

---

**Du bør derfor være ekstra årvåken dersom utleier legger frem en hjemmelaget husleiekontrakt som kanskje inneholder «skreddersøm» for det aktuelle leieobjektet.**

---

I sjeldne tilfeller avsluttes leieforhold ved at kontrakten heves. Utleier kan på nærmere vilkår heve kontrakten ved manglende betaling av husleie. Mer praktisk er at de fleste leiekontrakter inneholder bestemmelser om at utleier kan igangsette prosess for utkastelse via namsmyndighetene dersom leietaker ikke betaler innen 14 dager etter mottatt varsel.

Det er viktig å være klar over at en slik prosess i seg selv ikke innebærer avslutning av leieforholdet. Utkastelse kan unngås ved at skyldig husleie og eventuelle gebyrer betales før utkastelse gjennomføres. Som regel løper leieforholdet da videre som normalt, men gjentatte betalingsmislighold kan gi utleier grunnlag for å heve avtalen.

#### 7. Tvister

Ved eventuelle tvister underveis i leieforholdet har leietakere flere gode alternativer for bistand og vurdering av saken. I de største byene finnes gratis juridisk bistand i form av Jussbuss og Jussformidlingen, mange studentorganisasjoner har avtaler med lokale advokater eller rettshjelpere, og nasjonalt er Husleietvistutvalget et serviceorgan som tilbyr både rådgivning og mekling i husleietvister.

---

#### KJENNER DU PÅ STRESS OG PRESS?



Det er ikke alltid like lett å finne roen i en hektisk hverdag. Noen ganger kan det være stor hjelp i å bare gjøre noe helt annet enn å lese pensum, være i forelesning, på jobb eller lignende. Ta en pause og fargelegg litt – det kan faktisk gjøre at du sover bedre også! se s. 48-49

---