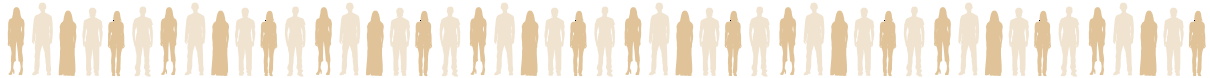
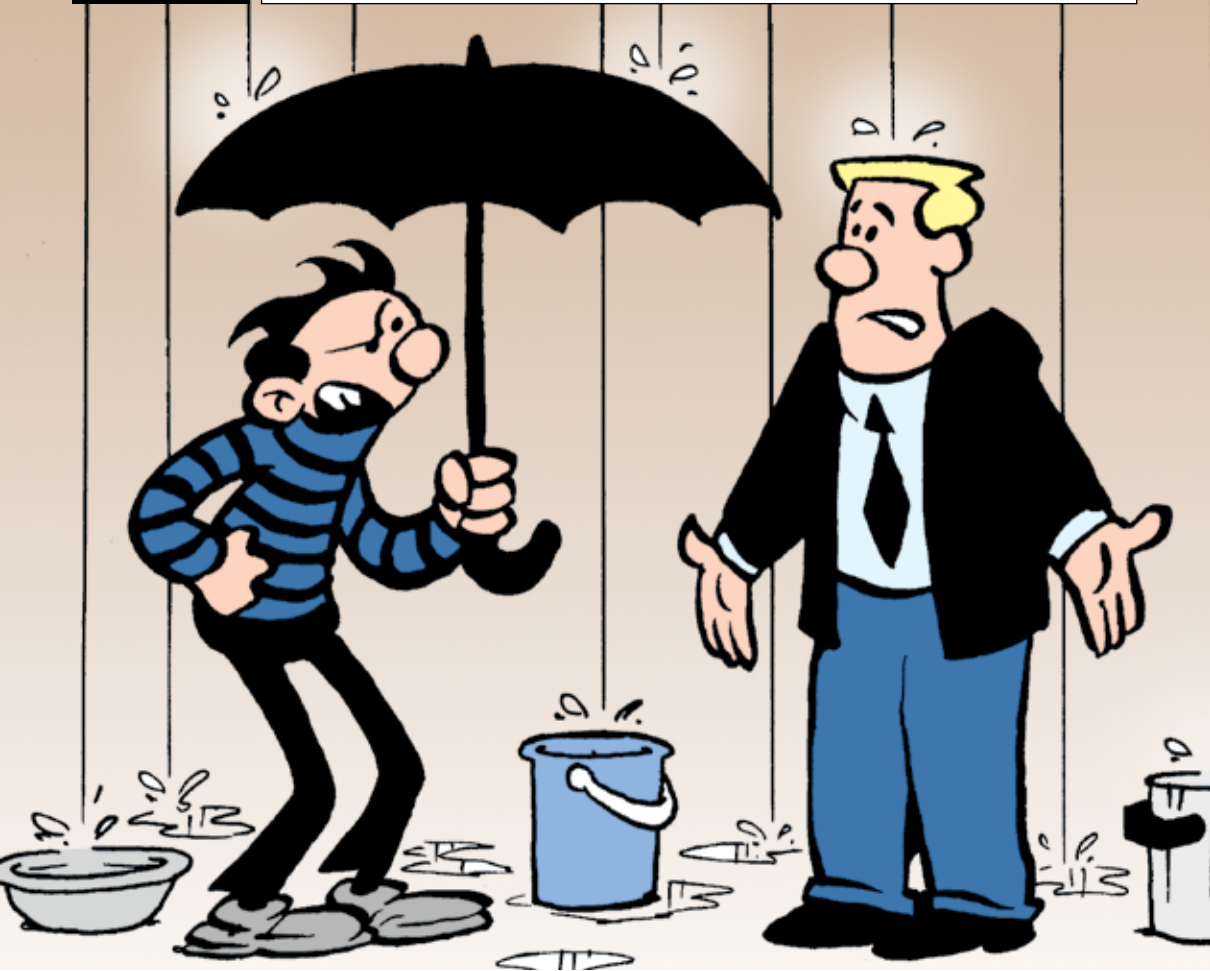


**Vedlikehold**

**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?

Du finner også alle heftene på: [www.husleie.dep.no](http://www.husleie.dep.no) og på [www.htu.no](http://www.htu.no)

Bestilling av publikasjoner  
Offentlige institusjoner:  
Departementenes sikkerhets- og  
serviceorganisasjon  
Internett: [www.publikasjoner.dep.no](http://www.publikasjoner.dep.no)  
E-post: [publikasjonsbestilling@dss.dep.no](mailto:publikasjonsbestilling@dss.dep.no)  
Telefon: 22 24 00 00  
Oppgi publikasjonskode: H-2209  
Privat sektor:  
Internett: [www.htu.no](http://www.htu.no)  
E-post: [oslo@htu.no](mailto: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



## Fra leieavtalen

### 12. Leiers vedlikeholdsplikt

Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, varmtvannsbeholdere, hvitevarer og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Dersom vedlikehold ikke er regningssvarende, påhviler utskifting utleier.

Leier plikter å skifte ut knuste ruter med mindre årsaken ikke kan knyttes til leiers forhold, samt ved behov alt forbruksmateriell (herunder blant annet filtre, sikringer, elektriske kontakter og brytere), samt foreta oppsteking av rør til og med vannlås. Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Ved innbrudd i boligen der leiers forsikring benyttes til å dekke skader på bygningen (se pkt. 21), betaler leier mulig egenandel.

Leier plikter å sørge for nødvendig gressklipping på utendørs areal som leier har eksklusiv bruksrett til, for eksempel hage. Leier plikter også å sørge for snømåking av egen adkomst. Ved leie av enebolig eller del av tomannsbolig, der utleier ikke selv bor i en del av boligen, plikter leier å sørge for fjerning av snø fra tak slik at skader ikke oppstår på bygningsmassen.

Dersom samme leier har leid boligen i mer enn seks år, skal leier med normale intervaller forestå det indre vedlikeholdet. Til indre vedlikehold hører blant annet vedlikehold og fornying av gulvbelegg, maling og tapet på og innenfor de vegger som omgir boligen. Det samme gjelder innvendige dører samt dør til og den innvendige del av balkong, terrasse og veranda.

### 13. Leiers øvrige plikter

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Leier plikter å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og for øvrig i samsvar med denne avtalen. Ingen forandring i eller av boligen, eksempelvis anbringelse av fast gulvbelegg, maling i avvikende farge, anbringelse av utendørs antenne etc. må finne sted uten utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning. Leier plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleier har fastsatt til sikring av god husorden. Leieobjektet skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leier plikter å erstatte all selvforskyldt skade, og all skade som skyldes medlemmer av husstanden, fremleiere eller andre leier har gitt adgang til boligen, innen de rammer husleieloven § 5-8 setter. Leier plikter straks å sende melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må leier melde uten unødig forsinkelse. Unnlater leier å gi pliktig melding, kan han tape sitt mulige erstatningskrav og bli ansvarlig for tap og skader som følge av unnlåtelsen. Leier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over. Er leier selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Leier plikter å gi utleier eller dennes representant adgang til boligen for tilsyn. Videre plikter leier å gi utleier eller andre adgang til boligen i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller arbeider som er nødvendige for å forhindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Utleier har nøkkel som kun kan benyttes i medhold av denne bestemmelse. Leier skal, så langt mulig, varsles i rimelig tid.