



Skal du flytte på hybel?

I denne brosjyren finn du informasjon om rettar og plikter du har som hybelbuar



Kva rettar og plikter har eg som hybelbuar?

Bør eg ha skriftleg kontrakt eller er det nok med ein munnleg avtale?

Ein kontrakt er ein skriftleg avtale mellom utleigar og deg som leigebuar om rettar og plikter for begge partar. Det finst fleire standard leigekontraktar, t.d. på www.forbrukerportalen.no. Når du skriv under ein kontrakt, har du bunde deg til det som står der. Les difor nøye gjennom kontrakten før du skriv under.

Du har rett til å få skriftleg avtale dersom du ber om det, men du kan velje ein munnleg leigeavtale om du tykkjer det er nok. Det er viktig å merke seg at reglane i husleigelova også gjeld for munnlege avtalar.

Dersom hybelen/leilegheita er møblert, bør det skrivast ei liste over alt inventaret som er der når du flyttar inn.

Kva må eg betale for ein hybel?

Det er ikkje fastsett satsar for kva ein kan ta i husleige i dag. Likevel står det i husleigelova at det ikkje kan avtalast ei leige som er urimeleg i høve til det som er vanleg leige for tilsvarande husvære. Som leigebuar treng du difor ikkje godta ein urimeleg høg leigepris.

Det varierer kva som er inkludert i husleiga. Mest vanleg er det at du betaler straumbruken din utanom husleiga. Då kan du krevje eigen straummålar. Dersom straumen er inkludert, har husverten på førehand vurdert eit normalforbruk for hybelen, til varmt vatn, oppvarming og matlaging. Hugs at ein lang og varm dusj kostar!

Eit depositum – kva er det?

Utleigaren kan krevje eit *depositum* frå deg. Depositumet er ein garanti for at utleigar får dekt kostnadene dersom noko vert øydelagt eller forsvinn frå hybelen/leilegheita i leigeperioden. Det betyr at du må betale ein eingangssum (ikkje meir enn 6 x husleiga) når du flyttar inn. Depositumet skal setjast inn på ein sperra depositumkonto i ditt namn. Ingen av partane kan aleine disponere kontoen i leigeperioden, men som leigetakar kan du krevje å få utbetalt rentene. Eventuelle kostnader ved å opprette ein slik konto skal dekkjast av utleigaren. Du får tilgang til kontoen først når leigeforholdet tek slutt.

Kan fleire elevar dele ei leilegheit?

Fleire elevar kan bu saman i ei leilegheit. Dersom det er den eine av dykk som står som leigetakar, og som t.d. har betalt depositumet, er det viktig at de syter for gode, gjerne skriftlege, avtalar som regulerer ansvar og plikter knytte til bufellesskapet.

Kan husleiga endrast i leigeperioden?

Både utleigar og leigebuar kan krevje leiga endra, men følgjande reglar gjeld:

- ein kan ikkje auke leiga med meir enn prisveksten generelt.
- husleiga kan først endrast eitt år etter siste gong ein avtalte leigeprisen. Husleiga kan difor berre regulerast ein gang i året.
- du skal ha skriftleg varsel minst ein månad før utleigar kan endre leiga.

Kva ansvar har eg for vedlikehald og reparasjonar?

Når du flyttar ut av hybelen, skal den vere slik den var då du overtok. Kostnader til reparasjon og utbetring på grunn av vanleg slitasje er det utleigar som skal ta.

Dersom du som leigebuar har øydelagt noko, må du betale reparasjonen. Eitt døme på dette kan vere om du har hatt gjester som har laga merke i tregolvet. Då kan utleigar krevje at du betalar for sliping og lakkering av golvet.

Elles er det viktig at du med ein gong seier frå til utleigar om eventuelle skadar i husværet som det hastar med å reparere. Dersom det til dømes er ein liten vasslekkasje på badet som du ikkje har fortalt om, kan det hende at du må betale for reparasjonen.

Er det krav til godkjenning av hyblar?

Det er reglar for kva som må til for at ein hybel skal vere godkjend for utleige. Desse gjeld mellom anna for lysopning, inneklima, ventilasjon, lydisolering og brannsikring. Dersom du er usikker på om hybelen din fyller vilkåra, bør du ta kontakt med ein bygningskyndig person eller kommunen der hybelen er.

Treng eg eiga hybelforsikring?

Til vanleg treng du ikkje eiga forsikring for hybelen. Du bør likevel sjekke dette nærare med utleigaren.

Nokre generelle råd og vink om det å bu på hybel:

Du bør snakke med utleigar om det gjeld spesielle reglar for hybelen. Oftast er det også betre å spørje på førehand dersom du er usikker på om noko er lov. Kanskje har du ikkje lov til å ha overnattingsgjester? Kanskje vil utleigaren at det skal vere ro i huset kl 23? Eller kanskje du treng ein trygg plass å setje scooteren eller sykkelen din? Har du lov til å sitje i hagen på godvêrsdagar? Bruke tørkestativet?

Viss du ønskjer å ta opp ei sak med utleigar, kan det løne seg å tenkje på korleis du legg saka fram. Du kjem alltid lengst med å vere høfleg.

Utleigar ønskjer som regel å ha eit godt tilhøve til leigebuarane sine. Du bør difor ta det opp med ein gong når noko er vanskeleg eller går gale. Skulle du til dømes ha problem med å betale husleiga ein månad, er det betre at du spør utleigar om du kan betale den litt seinare enn å ikkje betale utan å seie noko.

Nyttige adresser:

Høgskulen i Sogn og Fjordane, Studentsamskipnaden i Sogn og Fjordane og Sogn og Fjordane fylkeskommune samarbeider om nettportalen www.hybelisogndal.no. Her finn du generell informasjon om det å bu på hybel og lenker til relevante skjema.

Reglane som gjeld leige av hybel og rettane og pliktene du har som leigetakar finn du i "Lov om husleieavtaler". Du finn heile lova på denne nettadressa: <http://www.lovdatabank.no/all/nl-19990326-017.html>

På *Forbrukerportalen* på nettet finn du lenke til eit faktaark om husleigereglar og standardkontrakt for leigeavtaler: <http://forbrukerportalen.no/Publikasjoner>

Denne brosjyren er utarbeidd av opplæringsavdelinga og elev- og lærlingombodet

Sogn og Fjordane fylkeskommune, mai 2008



SOGN OG FJORDANE FYLKESKOMMUNE

Sogn og Fjordane fylkeskommune

Fylkeshuset

Askedalen 2, 6863 Leikanger

Telefon: 57 65 61 00

Telefax: 57 65 61 01

E-post: postmottak.sentraladm@sfj.no

www.sfj.no