Sjekkliste ved innflytning

Skal du leie bolig er det viktig at du kontrollerer boligen grundig ved innflytning. Dersom du oppdager feil og/eller mangler skal du innen rimelig tid varsle utleieren om dette. Dette gjelder også om du oppdager feil eller mangler senere i leieperioden. Normalt er rimelig anslått til 14 dager etter at feilen/manglene ble oppdaget, men er det alvorlige og lett synlige skader bør du varsle umiddelbart.

Ved innflytting skal utleier stille boligen til leiers disposisjon til avtalt tid og i ordentlig stand. Dette kan fravikes ved avtale, og det er fullt mulig for partene å avtale at leieren skal godta en boligen med visse mangler. Det viktigste er at boligen er slik som er avtalt.

Dersom boligen ikke er ordentlig eller i avtalt stand, kan manglene kreves utbedret av utleier. Feil og mangler som ikke meldes innen rimelig tid, regnes som godtatt av leietaker, og kan ikke kreves rettet senere i leieforholdet. Hvis det er feil og mangler som ikke kunne oppdages ved overtakelsen, gjelder 14 dagers fristen fra mangelen ble eller burde vært oppdaget.

Ved overtakelsen bør du gå grundig igjennom boligen med en gang, og før du flytter inn dine egne møbler og personlige effekter. Noter eventuelle feil og mangler, dokumenter gjerne gjennom fotografering (sett på datomerking av bilder hvis kameraet har en slik funksjon). Mangellisten/og eller fotografier bør så sendes utleier skriftlig pr. epost for å sikre bevis for at manglene er påberopt.

Det er ikke et krav at du skal kreve manglene utbedret. Særlig hvis det er mer estetiske/kosmetiske forhold fra et tidligere leieforhold, er det mange som ønsker en slik konfrontasjon. MEN – om du ikke gjør utleier oppmerksom på forholdet, kan utleier senere hevde at du er ansvarlig for å utbedre feilen ved fraflytting. Det er derfor viktig å dokumentere at dette forelå ved innflytning, slik at du slipper å betale for en utbedring.

 **Sjekkliste ved overlevering av bolig**Under er det listet opp noen av de vanligste feil og mangler i leieboliger. Gå gjennom sjekklisten når du har fått tilgang til boligen. Du vil da ha gjennomført en besiktigelse av boligen, og du vil unngå ubehagelige overraskelser i ettertid. Ikke alle sjekkpunktene gjelder for alle typer boliger. Leier du f eks en leilighet i et kompleks, vil du normalt ikke står ansvarlig for utvendig vedlikehold.

 **Inspeksjon av boligen**

*Rengjøring*:

* Var boligen tilstrekkelig rengjort og ryddet ved overtakelse?
* Er det spor av utøy i huset (f.eks. muselort, lopper, kakerlakker e.l.)?

*Elektrisitet og oppvarming:*

* Virker alle ovner/radiator e.l.?
* Virker stekeovn og kokeplater?
* Er det løse elektriske ledninger eller tjuvkoblinger?
* Sikringsskap uten åpenbare feil og mangler?
* Er det tilstrekkelig strømforsyning?

*Sanitæranlegg:*

* Virker alle avløp?
* Virker alle kraner?
* Virker stoppekran?
* Virker toalett?
* Virker dusj/bad

*Møbler:*

* Sjekk møbler, tepper, madrasser og annet liknende for skader.

*Reparasjoner:*

* Er det noe som bør utbedres/repareres?
* Er det skader/feil i boligen (gulv, vegg, tak, innredning, vinduer, sanitærutstyr. elektriske apparater og annet utstyr som følger med boligen).

*Sikkerhet:*

* Er ytterdører solide og låsbare?
* Er vinduer på bakkenivå sikre?
* Hvis det skulle oppstå brann i hovedinngangen, er det noen annen måte å komme seg ut på (nødutgang, brannstige, branntau)?
* Er det montert røykvarslere?
* Er pulverapparat tilgjengelig og/eller vannslukkingsutstyr tilstede?