



# RETTLEIING TIL FORBRUKER- RÅDETS HUSLEIGEKONTRAKT

## TIL PUNKT 1. PARTANE I AVTALA

Fyll ut feltane for utleigar og leigar etter tur. Sjå til at alle opplysningar kjem med.

Dersom utleigar er representert ved fullmektig må kontaktinformasjonen til fullmektigen også fyllast ut.

Dersom det er fleire leigarar som skal stå ansvarlege overfor utleigar, fyllast namn og kontaktinfo inn for desse. Er det fleir enn to – bruk eige ark. Hugs at leigarar på kontrakten vil være solidarisk ansvarlege overfor utleigar.

Dersom leigar er under 18 år må ein person over 18 år stå ansvarleg for avtala. Fyll ut leigars namn under leigar, mens den ansvarleges namn og kontaktinfo fyllast ut i rubrikken "Leigar 2/ fullmektig" (stryk "Leigar 2"). Fullmektigen skal underteikne avtala.

## TIL PUNKT 2. EIGEDOMEN

Fyll ut nøyaktig informasjon om eigedomen.

## TIL PUNKT 3. LEIGEAVTALA GJELD

Kryss av for **eitt** alternativ

Vel B dersom leigeavtala gjeld ein lofts- eller sokkelbustad i ein bustad eller ein bustad i ein tomannsbustad **og** utleigar bur i same hus. At avtala gjeld slike bustadar har betydning dersom man skal inngå ei tidsbestemt avtale, jf. punkt 5. I denne typen leigeforhold kan minstetida på ei tidsbestemt avtale settes til eitt år. Sjå husleigelova § 9-3 første ledd andre punktum.

Vel C dersom avtala gjeld eitt enkelt burom der leigaren etter avtala har tilgang til utleigars bustad. For denne typen avtaler vil ikkje det alminnelege oppseiingsvernet gjelde. Merk at det er strenge kriterium som må være oppfylde for at dette alternativet skal være aktuelt. For det første må leigeavtala gi eksklusiv bruksrett til berre eitt einaste rom. Omfattar avtala to eller fleire opphaldsrom er dette alternativet uaktuelt. Det same gjeld dersom leigeobjektet har eige kjøkken, bad eller wc, eller leigar disponerer andre rom, også når desse ligg utanom leilegheita eller disponerast saman med andre. For det andre må leigar fritt kunne bruke andre deler av bustaden, for eksempel bad og kjøkken.

Vel D i tilfelle der utleigar leiger ut eigen bustad ved midlertidig fråvær på inntil 5 år, dvs. når utleigar har tenkt å flytte tilbake. I slike tilfelle gjeld ikkje oppseiingsvernet, leigar kan ikkje framleige og eventuelle tidsbestemte avtaler kan være kortare enn minstetida i lova. Kortare minstetid må grunngjevast, jf. punkt 5.

Vel E i andre tilfelle, og spesifiser nærmare kva avtala gjeld. Dette alternativet kan være aktuelt ved utleige av garasjar, bodar og liknande.

Etter at eitt av alternativa A-E er valt, fyll ut nærmare info om kva avtala gjeld. Ta med særlege tilhøve der slike er til stades.

## TIL PUNKT 4. AVTALT HUSLEIGE

Angi storleiken på avtalt husleige, når den skal betalast og til korleis konto og bank.

Vær merksam på at husleiga skal være angitt til eitt bestemt beløp, og at det ikkje kan krevjast betaling utover dette. Utleigaren må derfor ta med alle kostnader i leigebeløpet.

Det finns to lovlege unntak frå regelen om at husleiga skal være eitt bestemt beløp:

- Det kan avtalast at straum/oppvarming skal betalast etter forbruk i tillegg til leiga. Kryss av for det alternativet som passar og fyll ut.
- Dersom vass- og avlaupsavgiftene på eigedomen blir utmålt etter forbruk, kan det avtalast at desse blir betalt etter forbruk i tillegg til leiga. Vel det alternativet som passar. Dersom avgiftene blir utmålt etter stipulert forbruk skal dei være inkludert i husleiga.

Noter ned målarstand ved innflytting dersom det skal avtalast særskilt betaling for straum/oppvarming og/eller vatn/avlaup. Bruk skjema for overtaking ved innflytting.

## TIL PUNKT 5. FORMA OG LENGDA PÅ LEIGEFORHOLDET

Vel A dersom avtala skal være ei tidsubestemt leigeavtale. Angi starttidspunkt og kor lang oppseiingsfrist som skal gjelde. Dersom oppseiingsfristen ikkje blir oppgitt, vil husleigelovas regler i § 9-6 gjelde. Her settes oppseiingsfristen til 3 månader frå utløpet av kalendermånaden med unntak for avtaler som nemnt i kontraktens punkt 3 C, kor fristen etter lova er 1 måned frå dato til dato.

Vel B dersom avtala skal være ei tidsbestemt leigeavtale.

Angi først start- og opphøyrstidspunkt for avtala. Vær merksam på reglane i lova om minstetid, sjå § 9-3 i lova. Avvik frå dette kan berre godtakast i spesielle, avtalte tilfelle, sjå lenger ned. Ulovlege avvik frå minstekrava i lova inneberer at leigeavtala blir ei oppseielege avtale med tre månaders oppseiingsfrist.

Angi deretter om avtala skal være uoppseielege i heile perioden, eller om partane skal ha moglegheit til å si opp avtala i den

avtalte leigeperioden. Dersom det ikkje kryssast av for eitt av desse alternativa, vil avtala kunne seies opp innanfor den avtalte tidsperioden.

Dei andre vala under punkt 5 B er berre aktuelle dersom det skal avtalast ein kortare leigeperiode enn minstetida i lova på 3 eller 1 år.

Avvik frå minstetida i lova kan avtalast i to tilfelle:

- Bustaden skal brukast som bustad av utleigar sjølv eller nokon som høyrer til husstanden. Kryss av for dette dersom dette er aktuelt og angi kven som skal overta.
- Utleigar har ein annan sakleg grunn for tidsavgrensinga. Slik sakleg grunn kan være at huset skal rivast eller renoverast heilt. Kryss av for dette alternativet når det er aktuelt, og spesifiser tilhøvet nærmare.

Grunngjevinga for avvik frå minimumsreglane i lova for tidsbestemte avtaler må stadfestas skriftleg ved avtaleinngåinga. I motsett fall kan ikkje utleigar gjere gjeldande ei anna tidsavgrensing enn den lova tillèt. Tidsbestemte avtaler i strid med dette blir rekna som tidsubestemte avtaler.

## TIL PUNKT 6. DEPOSITUM/GARANTI

Dersom det skal betalast depositum og/eller stilles garanti, kryss av for dette og angi beløp.

For depositum: angi kontonummer for depositumskontoen og korleis bank som blir nytta. Som det kommer fram i husleigelova er det utleigar som skal dekke kostnadene ved å opprette depositumskonto.

For garanti: angi kven som har utstedt garantien.

Depositum og eventuell garanti kan ikkje overstige 6 gonger husleiga.

## TIL PUNKT 7. ORDENSREGLAR

Fyll ut dei ulike felta. Dersom det er andre viktige tilhøve som må med, bør dette spesifiserast.

## TIL PUNKT 8. UTKASTING OG SÆRLEG TVANGSRUNNLAG

Dette er ein såkalla utkastingsklausul som lettare gir utleigar grunnlag for utkastning dersom leigar ikkje betaler husleige i rett tid.

## TIL PUNKT 9. PARTANE HAR SÆRSKILT AVTALT FØLGJANDE

Ta med særskilte tilhøve som er viktige for avtala.

## TIL PUNKT 10. DIVERSE

Fyll ut punkta her.

## TIL PUNKT 11. UNDERSKRIFTER

Dater og skriv under. Gjenta namn med blokkbokstavar.

Dersom fleire leigarar står på kontrakten, må alle skrive under. Desse er da solidarisk ansvarlege overfor utleigar.

Dersom leigar er under 18 år, skriver fullmektig til leigaren under på kontrakten.

## RETTELEIING TIL FORBRUKERRÅDETS "SKJEMA VED OVERTAKING AV BUSTAD OG INVENTARLISTE"

Fyll ut talet på nøkkelsett som leigaren mottok.

Fyll ut målarstand for straum og eventuelt vatn ved innflytting.

Dersom leigaren har merknader, til dømes skader på bustaden ved innflytting, fylles dette ut på skjemaet. Spesielle tilhøve kan med fordel dokumenterast med bilete.

Fyll ut inventarliste dersom det er aktuelt. Ta med eventuelle merknader dersom det er naudsynt.

Skjemaet underteiknast av begge partane i to eksemplar.

## RETTELEIING TIL FORBRUKERRÅDETS "TILBAKELEVERINGSSKJEMA"

Fyll ut talet på nøkkelsett som blir returnert. Dersom dette er færre enn det som ble utlevert bør det avtalast korleis dette skal løysast.

Fyll ut målarstand for straum og eventuelt vatn ved utflytting. Fyll ut det som er naudsynt i høve til betaling av denne typen kostnader.

Dersom utleigar ikkje godkjenner husrommet, kommenterast dette på skjemaet her.

Skjemaet brukast også for samtykke til utbetaling av depositum eller frigiving av garanti.

Skjemaet underskrives av begge partar i to eksemplar.