



FORBRUKERRÅDET

Kontrakt ved leie av bolig

For denne leiekontrakten gjelder Lov om husleie av 26.3.1999 som gjelder fra 1.1.2000.

Den kan du lese i sin helhet på nettsidene til Lovdata (www.lovdata.no) eller kjøpe i bokhandelen.

- Husleieloven regulerer leietakerens og utleierens rettigheter og plikter i leieforholdet.
- Hvis en av partene krever det, skal det skrives en leiekontrakt.
- Dersom boligen leies ut møblert, bør det skrives en inventarliste.



1. PARTENE I AVTALEN

Utleier

Navn..... Utleiers fullmektig.....
Adresse Adresse.....
Tlf(privat/arbeid) Tlf (privat/arbeid).....
E-post E-post.....

Leier

Navn..... Ekstra leier.....
Adresse Adresse.....
Tlf (privat/arbeid) Tlf (privat/arbeid).....
E-post E-post.....

Har i dag inngått avtale om bruksrett til bolig:

Adresse Gnr bnr seksjon nr

2. LEIEAVTALEN GJELDER

- Hus eller leilighet Lofts- eller sokkelleilighet i enebolig eller tomannsbolig der utleier bor i samme hus
- Enkelt beboelsesrom der leieren har adgang til en annens bolig
- Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som skal tas i bruk igjen etter midlertidig fravær på inntil 5 år
- Annen bolig (spesifiser)

Antall rom: Kjøkken Bad **I tillegg:** Boder Parkeringsplass/garasje Uteplass

OBS Leietaker og utleier bør gå gjennom rommene og notere ned skader før leieforholdet starter. Er rommene møblert bør det skrives en inventarliste og anmerke skader på møbler/utstyr.

3. LEIEFORHOLDETS FORM OG VARIGHET

Man kan inngå enten en tidsubestemt eller en tidsbestemt leieavtale. Lovens normalordning er at den er tidsubestemt, dvs at den løper inntil den blir sagt opp. Hvis man ikke har avtalt en bestemt oppsigelsesfrist, gjelder lovens regel om 3 måneders gjensidig oppsigelsesfrist. Mer informasjon om oppsigelsesregler mv finnes på baksiden under Oppsigelse av leieforhold.

Velg enten A eller B, og stryk ut det alternativ som ikke passer	A	Leieforholdet starter den kl og løper inntil det blir sagt opp
		<input type="checkbox"/> Det avtales en gjensidig oppsigelsesfrist på måneder (lovens hovedregel er 3 måneder til opphør ved utløpet av kalendermåneden)
	<input type="checkbox"/> Det avtales en gjensidig oppsigelsesfrist på 1 måned (lovens hovedregel er 3 måneder til opphør ved utløpet av kalendermåneden). Leieforholdet gjelder et enkelt beboelsesrom med adgang til annens bolig	
	B	Leieforholdet starter den kl og opphører uten oppsigelse den kl
		Det avtales kortere tid en minstetiden på henholdsvis 3 eller 1 år fordi:
		<input type="checkbox"/> Boligen skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden, eller
<input type="checkbox"/> Utleieren har annen saklig grunn for tidsavgrensningen, spesifiser nærmere:		
Selv om dette i utgangspunktet er en tidsbestemt kontrakt, kan det også avtales følgende:		
<input type="checkbox"/> Det avtales en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder innenfor den fastsatte leieperioden		
<input type="checkbox"/> Det avtales en gjensidig oppsigelsesfrist på 1 måned innenfor den fastsatte leieperioden fordi dette gjelder enkelt beboelsesrom med adgang til annens bolig		

4. AVTALT VEDERLAG

Avtalt leie er kr pr måned Leien betales forskuddsvis den i hver måned til utleiers konto nr:

Strøm og oppvarming

- Strøm og oppvarming er inkludert i leiesummen Leier har egen måler og må tegne eget abonnement, og da fra
- Strøm og oppvarming må betales i tillegg. Det beregnes et passende forskudd på kr pr måned, som forfaller sammen med leien. Forskuddene avregnes minst en gang i året. Utleier må dokumentere de faktiske utgiftene til strøm og oppvarming.

5. INDEKSREGULERING

Hver av partene kan kreve leien endret i takt med konsumprisindeksen, jfr husleieloven § 4-2. Endringen kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk. Leieendringen må varsles skriftlig med minst en måneds frist før endringen kan gjennomføres.

6. TILPASSING TIL GJENGS LEIE

Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder, uten annen endring enn etter indeksreguleringen, kan partene kreve at leien blir endret til gjengs leie, jfr husleieloven § 4-3. Tilpassing av leien til gjengs leie kan tidligst settes i verk seks måneder etter at det er fremsatt skriftlig krav om det, og tidligst ett år etter at tidligere endring av leien ble iverksatt.

7. DEPOSITUM

Som sikkerhet for skyldig leie, skader på rommet eller inventaret, manglende rengjøring ved utflytting og andre krav i forbindelse med avtalen, avtales at leier skal deponere kr på konto nr

Beløpet kan ikke overstige seks måneders husleie (tillegg for strøm og oppvarming skal ikke tas med i beregningen).

Beløpet skal settes på sperret konto i leieren navn. Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere pengene på egen hånd, dvs at både leier og utleier må undertegne for å disponere pengene. Leieren kan likevel kreve rentene utbetalt.

Ved leieforholdets opphør kan banken med frigjørende virkning for seg utbetale skyldig leie fra kontoen, dersom utleieren dokumenterer tidspunktet for når betalingsplikten inntrådte og opphørte.

Hver av partene kan kreve utbetaling fra kontoen dersom den andre parten gir sitt skriftlige samtykke, eller dersom det foreligger rettskraftig dom eller annen avgjørelse med virkning som en rettskraftig dom. Dersom leieren krever utbetaling av depositumbeløpet utover rentene, skal banken skriftlig varsle om kravet og opplyse om at beløpet blir betalt til leieren dersom utleieren ikke innen en måned etter at varselet ble mottatt dokumenterer å ha reist søksmål eller fremmet krav i henhold til § 3-5 4. ledd.

Hvis banken ikke mottar slikt krav eller dokumentasjon innen fristen, og leieren ikke har trukket kravet tilbake, skal beløpet utbetales leieren uten ansvar for banken.

8. FORBUD MOT ANDRE FORMER FOR BETALING

Det kan ikke avtales at leier skal betale andre eller større pengebeløp enn leiesummen, eventuelt med tillegg for strøm/oppvarming, depositum- og garanti-stillelse. Gebyrer og offentlige avgifter mv må være inkludert i leiesummen.

9. PARTENES PLIKTER VED OVERTAKELSEN

Utleier skal til avtalt tid stille boligen/leiligheten til leierens rådighet i ryddet og rengjort stand. Nøkler skal overleveres og eventuell måleravlesning fortas. For øvrig gjelder husleieloven § 2-2 til 2-5.

Leieren må sammen med utleier gå gjennom rom og inventar og påpeke feil eller mangler innen 14 dager. Unnlater leieren å reklamere, regnes feilene som godtatt av leier, med mindre det dreier seg om mangler som ikke kunne vært oppdaget ved overtakelsen.

10. PARTENES VEDLIKEHOLDSPLIKT

Utleier skal holde utleid husrom og eiendommen ellers i den stand leieren har krav på etter avtalen og husleieloven kap 2. Vedlikeholdsplikten omfatter bl.a. ledninger og innretninger for avløp og forsyning av vann, gass, varme og elektrisk strøm. Må gjenstander som tilhører utleier skiftes ut, påhviler dette utleieren.

Tilfeldig skade, for eksempel etter innbrudd, er ikke å anse som vedlikehold og må bekostes av utleier.

16 PARTENE HAR SÆRSKILT AVTALT FØLGENDE

.....
.....
.....

Sted, dato: Nøkler er/blir overlevert i eksemplarer

Utleiers underskrift: Sted, dato:

Leiers underskrift:

Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, kranner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Leieren er også ansvarlig for uaktsom eller forsettlig skade som påføres husrommet av leieren selv eller andre som leieren har gitt adgang til rommet.

NB Leier må straks melde fra til utleier om skade som må repareres og som ligger utenfor egen vedlikeholdsplikt. Leier må også ha utleiers samtykke for å foreta vesentlige forandringer i husrommet. Eventuelt vederlag for forbedringer må avtales på forhånd.

11 ORDENSREGLER

Leieren må behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet og ellers i samsvar med avtalen. Leieren må følge vanlige ordensregler og rimelige påbud fra utleier.

Er det tillatt med dyrehold, og i så fall hvilke:

Om reglene for dyrehold, se informasjonen på baksiden.

Har utleier forsikret huset/husrommet og utleid inventar ?
Hvis ja, fra dato

12 FREMLEIE

Det er ikke adgang til å fremleie uten samtykke fra utleieren. For øvrig gjelder reglene i husleieloven kap. 7. Ved midlertidig utleie av utleiers egen bolig gjelder husleieloven § 11-4, se også informasjon på siste side.

Samtykke til og eventuelle vilkår for fremleie skal påføres under punkt 16 for særskilte merknader.

13 UTKASTELSE OG SÆRLIG TVANGSGRUNNLAG

Leieren godtar at utkastning (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter skriftlig varsel i henhold til tvangsfullbyrdsesloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jfr samme lovens § 13-2, 3. ledd (a). Det skal i varselet fremgå at utkastning vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkastning kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader før utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr § 13-2, 3. ledd (b) i tvangsfullbyrdsesloven.

Leieren godtar utkastelse (tvangsfravikelse) etter ovennevnte regler

14 TILBAKELEVERING AV HUSROMMET

Når leieforholdet er slutt, skal leieren stille husrommet til utleiers disposisjon. Husrommet skal være i samme stand som ved innflytting, bortsett fra forringelse som skyldes alminnelig slitasje og elde, og mangler som det påhviler utleier å utbedre. Nøkler skal leveres tilbake og det foretas eventuell måleravlesning.

Forlater leieren husrommet på en slik måte at leieforholdet klart må anses som oppgitt, kan utleieren straks disponere over det.

Har leieren med utleiers samtykke gjort vesentlige forbedringer, kan leieren kreve vederlag for den fordel utleieren har oppnådd. Vederlagets størrelse bør avtales før forbedringene foretas. Tvist om vederlagets størrelse kan kreves avgjort av en takstnemnd, jfr husleieloven § 12-2.

15 VERNETING OG LOVALG

Partene godtar at eiendommens stedlige verneting, dvs den rettskrets hvor rettsaken må reises, legges til grunn i alle tvister om leieforholdet. Det betyr at saken skal bringes inn for forliksrådet i den kommune der boligen er, eller ved et lokalt husleietvistutvalg.

Det kan ikke gjøres gjeldende vilkår som er mindre gunstige for leietaker enn det loven bestemmer.

INFORMASJON OM REGLER I HUSLEIEFORHOLD

Avtalt vederlag

Det kan ikke avtales leie som er urimelig i forhold til det som vanligvis kan oppnås for liknende husrom og på tilsvarende avtalevilkår.

Det er ikke adgang til å avtale at leieren skal betale andre utgifter i tillegg til leiesummen enn forbruk av strøm og varme. Er det avtalt at det skal betales ekstra for elektrisitet eller brensel, kan leieren kreve at det hvert år legges fram regnskap som viser størrelsen på kostnadene og fordelingen av disse.

Fremleie

Leieren har ikke adgang til å fremleie (dvs videre utleie) uten samtykke fra utleieren med mindre annet er avtalt eller følger av husleieloven. Ved fremleie av del av bolig hvor leieren selv bor og ved leierens midlertidig fravær, kan fremleie bare nektes dersom fremleietakerens forhold gir saklig grunn til det. Svarer ikke utleier på en skriftlig søknad om fremleie innen en måned fra mottakelse av den, skal dette regnes som stilltiende samtykke.

Blir godkjenning av fremleie nektet uten saklig grunn, kan leieren ved tidsbestemte avtaler si opp etter oppsigelsesreglene i husleieloven § 9-6. For utleie av bolig ved midlertidig fravær etter § 11-4 gjelder ikke vanlige fremleieregler.

Opptak i husstand

Leieren har rett til å la ektefelle/samboer og parets nærstående slektninger flytte inn i boligen, jfr § 7-1 om personkretsen. Opptak av andre personer krever godkjenning fra utleieren.

Forandring av husrommet

Leieren må finne seg i at utleier foretar forandringer dersom arbeidet kan utføres uten nevneverdige ulemper, og endringene ikke reduserer husrommets verdi. Andre forandringer kan bare utføres med leiers samtykke.

Leier kan ikke uten utleiers samtykke foreta forandringer i husrommet eller på eiendommen ellers. For øvrig gjelder husleieloven § 5-4.

Skade på rommet

Oppdager leieren skader som må utbedres uten opphold, plikter leieren straks å sende melding om det til utleieren. Leieren plikter å gjøre det som med rimelighet kan kreves for å avverge økonomisk tap for utleieren. Er ikke leieren ansvarlig for skaden, kan leieren kreve erstattet sine forsvarlige utgifter og en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Utleiers adgang til husrommet eller eiendommen

Leier plikter i nødvendig utstrekning å gi utleier eller dennes representant adgang til rommet for tilsyn. Det samme gjelder ved gjennomføring av vedlikehold, lovlige forandringer eller arbeid for å hindre skade på rommet eller eiendommen.

Dyrehold

Selv om utleieren har fastsatt forbud mot dyrehold i eiendommen, kan leieren holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller de andre brukerne av eiendommen.

Oppsigelse av leieforhold

A: Tidsbestemte leieavtaler

Partene kan si opp leieavtalen med avtalt eller lovbestemt oppsigelsesfrist. Den lovbestemte fristen er 3 måneder og opphører alltid ved utløpet av kalendermåneden. Det betyr i praksis at oppsigelsestiden vil være mellom 3 og 4 måneder avhengig av når i måneden det sies opp. Ved leie av enkelt beboelsesrom med adgang til en annens bolig, er lovens regel 1 måneds oppsigelse. Denne fristen løper fra dato til dato.

Krav til leierens oppsigelse:

Leieren har en ubetinget oppsigelsesrett, dersom ikke annet er avtalt. Det er ingen formkrav til oppsigelsen. Det anbefales likevel at oppsigelsen er skriftlig av hensyn til sikring av bevis.

Krav til utleierens oppsigelse:

Utleiers oppsigelse må være skriftlig og begrunnet. Oppsigelsen skal opplyse om at leieren kan protestere skriftlig til utleieren innen en måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen må dessuten opplyse om at dersom leieren ikke protesterer innen fristen, tapes retten til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med loven og at utleier i så fall kan begjære tvangsfravikelse (utkastelse) tvangsloven § 13-2,3. ledd bokstav c.

Reglene om formkrav for utleier gjelder ikke ved oppsigelse av tidsubestemt leieavtale om enkeltrom med adgang til annens bolig.

I tillegg til formkravene gjelder at utleieren bare kan si opp tidsubestemt avtale dersom en av følgende situasjoner foreligge:

- boligen skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden,
- riving eller ombygging av eiendommen gjør at boligen må fravikes,
- leieren har misligholdt leieavtalen, eller
- det foreligger annen saklig grunn til å si opp leieavtalen

Unntak: Tidsubestemt avtale om enkeltrom med adgang til annens bolig kan sies opp av utleier uten hinder av bestemmelsen i a) – d) over.

Der det er inngått avtale om leie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som skal tas i bruk igjen etter midlertidig fravær på inntil 5 år, gjelder ikke lovens vanlige oppsigelsesregler (bortsett fra § 9-10 om boets oppsigelsesadgang ved leierens død). I disse tilfellene kan utleier si opp avtalen uten begrunnelse, og leieren kan ikke protestere mot oppsigelsen. Dersom utleieren ikke har sagt opp leieren før avtalen har vart i 5 år, gjelder lovens regler fullt ut.

B: Tidsbestemte leieavtaler

Tidsbestemt leieavtale opphører uten oppsigelse ved den avtalte leieperiodens slutt. Dersom leieren ikke flytter på den avtalte tiden, må utleier innen tre måneder etter kontraktens utløpsdato sende en skriftlig flytteoppfordring til leieren. Hvis ikke, går leierforholdet over til å bli tidsubestemt og med lovens 3 måneders oppsigelsesfrist.

Ved tidsbestemt avtale kan partene ikke si opp i leieperioden med mindre det er avtalt særskilt oppsigelsesregel (se om denne muligheten i kontraktsformularet under punkt B). Hvis det krysses av for dette alternativet, kommer de vanlige reglene for tidsubestemte avtaler til anvendelse.

Fellesregel om tilsidesettelse av en oppsigelse

Leieren kan innen en måned etter at oppsigelsen er mottatt, protestere skriftlig til utleieren. Ved skriftlig protest innen fristen, faller oppsigelsen bort med mindre utleieren reiser søksmål mot leieren innen tre måneder etter leierens frist utløp. For øvrige gjelder husleieloven § 9-8.

www.forbrukerportalen.no

FORBRUKERRÅDET The Consumer Council of Norway
Postadresse: Pb. 4594 Nydalen, 0404 Oslo, E-post: post@forbrukerradet.no
Publikumstelefon: 815 58 200 • Sekretariatstelefon: 23 40 05 00 • Telefaks: 23 40 05 04

Forbrukerrådets øvrige kontraktsformularer kan lastes ned fra <http://forbrukerportalen.no>

© Forbrukerrådet • Trykk: Lobo Media AS



FORBRUKERRÅDET

Vedlegg til FR husleiekontrakt- tilbakeleveringskjema

TILBAKELEVERING VED OPPHØR

Utleieren har mottatt sett med nøkler.

Det er foretatt måleravlesning/avregning av felleskostnader for strøm/brensel.

Målernummer: Målerstand:

Leiligheten/husrommet er inspisert av begge parter, og utleieren har :

godkjent husrommets/boligens tilstand

kommentert følgende:

.....

.....

Leier og utleier er enige om at depositum kan utbetales slik:

Leietaker: kroner:

Til konto:

Utleier: Til konto:

Sted, dato:

Underskrift utleier: Underskrift leietaker:

NÅR GARANTI ER GITT:

Utleier frigjør hermed garanti gitt av: den:

Sted, dato:

Utleiers underskrift:

www.forbrukerportalen.no

FORBRUKERRÅDET The Consumer Council of Norway
Postadresse: Pb. 4594 Nydalen, 0404 Oslo, E-post: post@forbrukerradet.no
Publikumstelefon: 815 58 200 • Sekretariatstelefon: 23 40 05 00 • Telefaks: 23 40 05 04

Forbrukerrådets øvrige kontraktsformularer kan lastes ned fra <http://forbrukerportalen.no>

© Forbrukerrådet • Trykk: Lobo Media AS



FORBRUKERRÅDET