



# Husleiekontrakt



Denne leiekontrakten regulerer, sammen med husleieloven, leierens og utleierens rettigheter og plikter i leieforholdet. Ved leie av husrom, skal det skrives kontrakt.

Dere kan fylle ut kontrakten digitalt eller på utskrift. Kontrakten skrives ut i minst to eksemplarer og undertegnes av utleier(e) og leietaker(e).

Det kan ikke avtales noe som er mindre gunstig for leietakeren enn det som følger av husleieloven.

Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID, i **Postens løsning for e-signering**.

Les mer om leie av bolig på [www.forbrukerradet.no/forside/bolig/husleie](http://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/husleie)

## 1. Partene i avtalen

**!** Dersom leier eller utleier er under 18 år, må en fullmektig undertegne avtalen.

### Utleier(e)

Navn: .....

Adresse: .....

Postnr./sted: .....

E-post: .....

Tlf.nr.: ..... Fødselsdato/org.nr: .....

### Utleiers evt. fullmektig eller utleier nummer to (stryk det som ikke passer)

Navn: .....

Adresse: .....

Postnr./sted: .....

E-post: .....

Tlf.nr.: ..... Fødselsdato/org.nr: .....

### Leier(e)

**!** Er dere flere enn to leiere, bruk eget ark. Leierne er solidarisk ansvarlige overfor utleier, og alle må skrive under kontrakten.

Navn: .....

Adresse: .....

Postnr./sted: .....

E-post: .....

Tlf.nr.: ..... Fødselsdato/org.nr: .....

### Leiers evt. fullmektig eller leietaker nummer to (stryk det som ikke passer)

Navn: .....

Adresse: .....

Postnr./sted: .....

E-post: .....

Tlf.nr.: ..... Fødselsdato/org.nr: .....

## 2. Eiendommen

Adresse: .....

Gr. nr.: ..... Br.nr.: ..... Seksjonsnr.: ..... Leilighetsnr.: .....

Kommune: .....

## 3. Leieavtalen gjelder

A: Hus eller leilighet

B: Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus

C: Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig



*Leietaker har færre rettigheter enn vanlig, bl.a innskrenket oppsigelsesvern.  
Se husleieloven §§ 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.*

D: Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.



*Leietaker har færre rettigheter enn vanlig. Se husleieloven § 11-4.*

E: Lager/annet lokale

Antall rom: ..... Bad ..... Kjøkken ..... Antall boder: ..... Antall parkeringsplasser: .....

## Husrommet leies ut:

Møblert

Umøblert

Inventarliste vedlagt

Spesielle forhold - Spesifiser:

## 4. Avtalt husleie



*Foruten strøm/oppvarming og/eller vann/avløp er det ikke tillatt å kreve betaling utover avtalt husleie.*

Avtalt husleie per måned er kroner: .....

Leien betales forskuddvis hver måned innen denne datoen: .....

Leien betales til dette kontonummeret: .....

## 4. Avtalt husleie

### Strøm og oppvarming

A: Inkludert i leien

B: Betales samtidig i tillegg til leien. Det beregnes et forskudd hver måned. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske kostnader.

Forskudd per måned er kr: .....

C: Ikke inkludert i leien.

Leier har egen måler og må tegne eget abonnement, fra dato: .....

### Vann- og avløpsavgifter

A: Inkludert i leien

B: Beregnes etter målt forbruk. Det beregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med leien. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgifter til vann- og avløp.

Forskudd per måned er kr: .....

### TV/Internett

Kabel-TV er inkludert

Internett er inkludert

## 5. Leieforholdets form og varighet


### A: Tidsbestemt avtale

Leieforholdet løper til det blir sagt opp av én av partene, og starter (dato og klokkeslett): .....

Oppsigelsesfristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og skal være på (antall måneder): .....

Eller

### B: Tidsbestemt avtale

 En tidsbestemt leieavtale kan etter husleieloven ikke være kortere enn 3 år. Hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus (jf. punkt 3B) kan minstetiden være 1 år. Lovens regler om minstetid gjelder ikke for kontrakter som gjelder utleie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil 5 år (jf. punkt 3D).

Leieforholdet starter (dato og klokkeslett): .....

Leieforholdet opphører uten oppsigelse (dato og klokkeslett): .....

Kryss her hvis partene har avtalt en gjensidig oppsigelsesrett. Fristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og er på (antall måneder): .....

Kryss her hvis avtalen ikke kan sies opp av noen av partene i den avtalte perioden.

## 5. Leieforholdets form og varighet

### B: Tidsbestemt avtale - Hvis kortere oppsigelsesfrist

**!** Kortere leietid enn lovens minimum 3 og 1 år kan avtales. Begrunnelsen **må** være skriftlig for å gjelde:

A: Ved leieperiodens opphør skal husrommet brukes som bolig av utleier selv, eller andre som tilhører utleiers husstand.

B: Utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensningen.

Spesifiser: .....

## 6. Depositum/garanti

**!** Utleier dekker omkostninger til opprettelse av depositumskonto. Depositum/garanti kan maksimalt være på 6 måneders leie.

**?** Leier betaler inn depositum eller stiller garanti som sikkerhet for skyldig leie, skader på rom/inventar, manglende rengjøring ved utflytting og andre krav i forbindelse med avtalen

### A: Depositum

Depositum på kr: ..... Depositumskonto (kontonummer): .....

Eller

### B: Garanti

Garanti på kr: ..... Garantierklæring (vedlagt) utstedt av: .....

## 7. 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 dyrehold tillatt?      Nei                  Ja      Hvis ja, hvilke dyr? .....

Er røyking inne tillatt?      Nei                  Ja

Andre forhold - Spesifiser:

.....

## 8. Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag

**!** Leieren godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jfr. samme lovs § 13-2, 3.ledd (a). Det skal i varselet framgå 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 tvangsfullbyrdelsesloven.

## 9. Særskilt vilkår

**!** Når det er tatt et forbehold om at en bolig leies ut «som den er» betyr det at leier overtar mye av risikoen for at boligen kan ha skjulte mangler. Hvis leier oppdager mangler etter avtaleinngåelsen er det normalt ikke et kontraktsbrudd med mindre utleier har gitt feil eller manglende opplysninger eller dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det leier med rimelighet hadde grunn til å forvente ut fra leiesummens størrelse og andre forhold.

Boligen leies ut "som den er"

Annet - Spesifiser:

## 10. Antall eksemplarer/vedlegg

Antall eksemplarer .....

Antall vedlegg: .....

## 11. Underskrifter

**!** Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID, i [Postens løsning for e-signering](#). Forbrukerrådet oppfordrer begge partene til å lese gjennom hele avtalen før den signeres.

Sted: ..... Dato: .....

Utleiers/fullmektiges underskrift:

Leiers/fullmektiges underskrift:

.....

.....

Utleiers underskrift (hvis flere):

Leiers underskrift (hvis flere):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**!** Regler og praksis på området kan endres, og det kan være perioder hvor innholdet i kontraktene ikke er oppdatert. Forbrukerrådet fraskriver seg ethvert mulig ansvar for feil, utelatelser eller mangelfulle oppdateringer.