

# Husleiekontrakt

---

## Viktig: Les dette om husleiekontrakten

Dette er Forbrukerrådets standardkontrakt for leie av bolig. På Forbrukerrådets hjemmeside finner dere informasjon om regler i husleieforhold, skjema ved overtakelse av bolig, og inventarliste og tilbakeleveringsskjema.

Denne leiekontrakten regulerer sammen med husleieloven leierens og utleierens rettigheter og plikter i leieforholdet. Det skal skrives leiekontrakt hvis en av partene krever det.

Det kan ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er mindre gunstige for leietakeren enn det som følger av husleieloven.

Kontrakten må skrives ut i minst to eksemplarer og undertegnes av begge, evt. alle parter. Vi anbefaler også å undertegne hver side med initialer.

*Kontrakten kan fylles ut elektronisk eller skrives ut og fylles ut på papir. Forbrukerrådet anbefaler at kontrakten fylles ut elektronisk av partene i fellesskap. Forbrukerrådet oppfordrer partene til å lese utfyllingsveiledningen. Forbrukerrådet oppfordrer begge partene til å lese gjennom hele avtalen før avtalen undertegnes. Forbrukerrådet tar ikke ansvar for eventuelle feil ved utfyllingen av kontrakten.*

*Forbrukerrådets kontrakter oppdateres løpende. Siste dato for oppdatering fremgår av den enkelte kontrakt. Regler og praksis på området kan endres, og det kan være perioder hvor innholdet i kontraktene og tilhørende veiledninger ikke er oppdatert. Forbrukerrådet fraskriver seg ethvert mulig ansvar for feil, utelatelser eller mangelfulle oppdateringer. Ta kontakt med Forbrukerrådet på telefonnummer 23 400 500 dersom du har spørsmål til kontrakten.*

# 1. Partene i avtalen



Dersom leier eller utleier er under 18 år, må en person over 18 år (fullmektigen) stå ansvarlig for avtalen. Fullmektigen skal i så fall undertegne avtalen.

## Utleier(e)

Navn:

.....

Adresse:

.....

Postnr./sted:

.....

E-post:

.....

Tel.:

.....

Fødselsdato, evt. org.nr.:

.....

## Utleiers evt. fullmektig

Navn:

.....

Adresse:

.....

Postnr./sted:

.....

1. Partene i avtalen

E-post:

.....

Tel.:

.....

Fødselsdato, evt. org.nr.:

.....

**Leier(e)**

Navn:

.....

Adresse:

.....

Postnr./sted:

.....

E-post:

.....

Tel.:

.....

Fødselsdato, evt. org.nr.:

.....

1. Partene i avtalen

**Leiers evt. fullmektig**

Navn:

.....

Adresse:

.....

Postnr./sted:

.....

E-post:

.....

Tel.:

.....

Fødselsdato, evt. org.nr.:

.....

## 2. Eiendommen

Adresse

.....

Gr.nr

Br.nr

Seksjonsnr.

Leilighets nr.

.....

Kommune

.....

## 3. Leieavtalen gjelder



Kryss av for **ett alternativ** (les utfyllingsveiledningen):

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



**Om pkt. C:** 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.



**Om pkt. D:** Leietaker har færre rettigheter enn vanlig. Se husleieloven § 11-4.

### 3. Leieavtalen gjelder

E: Annet

Hvis annet, spesifiser

Antall rom (ekskl. bad og kjøkken):

.....

Kjøkken

Bad

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 pr måned er kr

.....

Leien betales forskuddsvis hver måned innen (skriv inn hvilken dag i måneden)

.....

Leien betales til kontonummer

.....

### Strøm og oppvarming:



Kryss av for **ett alternativ**:

A: Strøm og oppvarming er inkludert i husleien

B: Strøm og oppvarming betales samtidig i tillegg til husleien. Det beregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med husleien. Forskuddene avregnes minst en gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgifter til strøm og oppvarming.

Hvis B: Forskudd pr måned for strøm og oppvarming er kr

.....

C: Strøm og oppvarming er ikke inkludert i husleien

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

.....



#### 4. Avtalt husleie

##### Vann- og avløpsavgifter:



Kryss av for **ett alternativ**:

A: Vann- og avløpsavgifter er inkludert i husleien.

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

Hvis B: Forskudd pr måned for strøm og oppvarming er kr

.....

##### TV/Internett

Kabel-TV er inkludert i husleien

Internett er inkludert i husleien

## 5. Leieforholdets form og varighet



Kryss av for enten A: Tidsubestemt avtale **eller** B: Tidsbestemt avtale

### A. Tidsubestemt avtale

Kryss av her for tidsubestemt avtale

Leieforholdet starter den, dato ..... kl. ....

... og løper til det blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsesfristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og skal være på (antall måneder): .....

### B. Tidsbestemt avtale

Kryss av her for tidsbestemt avtale

Leieforholdet starter den ..... kl. ....

og opphører uten oppsigelse den ..... kl. ....



#### Om tidsbestemt avtale

En tidsbestemt leieavtale kan etter husleieloven ikke være kortere enn tre år. Hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus (jf. punkt.3 B), kan minstetiden være ett 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 fem år (jf. punkt 3 D).



Velg **ett alternativ**:

A: Avtalen kan ikke sies opp av noen av partene i den avtalte leieperioden

B: I den avtalte leieperioden har partene avtalt en gjensidig oppsigelsesrett

## 5. Leieforholdets form og varighet

Hvis B, oppsigelsesfristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden.

Oppsigelsesfrist er på (antall måneder): .....



### **Kortere leietid:**

Det kan avtales kortere leietid enn lovens minimum på 3 og 1 år, dersom husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden, eller utleier har en annen saklig grunn til tidsavgrensningen.

**NB Begrunnelsen må oppgis skriftlig, ellers kan ikke utleier påberope seg annen tidsavgrensning enn den loven tillater.**



Fyll ut hvis tidsbestemt leieavtale med kortere leietid. **Velg ett alternativ:**

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 annen grunn for tidsavgrensning

## 6. Depositum/garanti



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



Leier skal som sikkerhet for skyldig leie, skader på rommet eller inventaret, manglende rengjøring ved utflytting og andre krav i forbindelse med avtalen betale/stille  
**Velg ett alternativ:**

### A: Depositum

Depositum på kr

.....

Settes på depositumskonto (kontonummer)

.....

### 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

Ja      Nei

Hvis ja, hvilke dyr er tillatt

.....

### Er røyking innendørs tillatt

Ja      Nei

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 utkasting vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkasting 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.

### Partene har særskilt avtalt følgende

Boligen leies ut «som den er»

Annet, spesifiser

## 10. Antall eksemplarer

Leieavtalen er utferdiget med antall vedlegg

.....

Leieavtalen er utferdiget i antall eksemplarer

.....

## 11. Underskrifter

Sted

Dato:

.....

Utleiers underskrift:

.....

Leiers underskrift:

.....

## Til pkt. 1. Partene i avtalen

Dersom utleier og/eller leier er representert ved fullmektig fylles kontaktinformasjonen for denne/disse også ut. Dersom leier er under 18 år må en person over 18 år (fullmektigen) stå ansvarlig for avtalen. Fullmektigen skal i så fall undertegne avtalen.

Er dere flere som skal leie sammen? Dersom dere kun fyller ut kontrakten på papir, er det satt av plass til en leier ekstra. Er dere flere leiere enn to, bruk eget ark. Husk at leierne i kontrakten er solidarisk ansvarlig overfor utleier, og at alle må skrive under på kontrakten. Det betyr at alle leietakerne er ansvarlig overfor utleier ved brudd på kontrakten, for eksempel ved manglende innbetaling av leie eller skader på eiendommen. Det kan vurderes om det bør inngås en kontrakt for hver leietaker for å begrense dette ansvaret.

## Til pkt. 3. Leieavtalen gjelder

Kryss av for ett av alternativene A - E.

Velg A dersom leieavtalen gjelder et helt hus eller en hel leilighet.

Velg B dersom leieavtalen gjelder en lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus. Når avtalen gjelder slike boliger er det anledning til å avtale at minstetiden av en tidsbestemt leieavtale skal være 1 år. Se husleieloven § 9-3 første ledd andre punktum. Se imidlertid punkt 5 om adgangen til avtale kortere leietid.

Velg C dersom leieavtalen gjelder ett enkelt beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig. For denne type avtaler vil ikke det alminnelige oppsigelsesvernet gjelde. Alternativ C er kun aktuelt dersom (i) leieavtalen gir eksklusiv bruksrett til kun ett rom (eventuelt med egen entré/gang i tillegg) og (ii) leier fritt kan bruke andre deler av boligen, f.eks. bad og kjøkken.

Velg D dersom utleier leier ut egen bolig ved midlertidig fravær på inntil fem år. I slike tilfeller gjelder ikke oppsigelsesvernet, leier kan ikke framleie og eventuelle tidsbestemte avtaler kan være kortere enn lovens minimum. Kortere minimumstid må begrunnes, jf. punkt 5.

Velg E i andre tilfeller, og spesifiser nærmere hva avtalen gjelder. Dette alternativet kan være aktuelt ved utleie av garasjer, boder og lignende.

## Til pkt. 5. Leieforholdets form og varighet

Velg enten alternativ A eller B.

Velg A dersom leieavtalen skal være tidsubestemt. Dersom oppsigelsesfrist ikke oppgis vil husleielovens regler i § 9-6 komme til anvendelse.

Velg B dersom leieavtalen skal være tidsbestemt. Angi om avtalen skal være uoppsigelig i hele den angitte perioden, eller om partene skal ha mulighet til å si opp avtalen i den avtalte leieperioden. Dersom det ikke krysses av for ett av disse alternativene, vil avtalen kunne sies opp innenfor den avtalte tidsperioden.



Punktet «Kortere leietid» er bare aktuelt det etter loven kan avtales kortere leieperiode enn lovens minimum på 3 eller 1 år og partene ønsker det. Begrunnelse for avvik fra lovens minimumsregler må oppgis skriftlig ved avtaleinngåelsen.

Ulovlig avvik fra lovens minstekrav innebærer at leieavtalen blir en oppsigelig avtale med tre måneders oppsigelse.

## **Til pkt. 8. Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag**

Dette er en såkalt utkastelsesklausul som leietaker gir utleier grunnlag for utkastelse dersom leier ikke betaler husleie i rett tid.