

Husleigekontrakt

Viktig: Les dette om husleigekontrakten

Dette er Forbrukarrådet sin standardkontrakt for leige av bustad. På Forbrukarrådet si heimeside finn de informasjon om reglar i husleigeforhold, skjema ved overtaking av bustad, og inventarliste og tilbakeleveringsskjema.

Denne leigekontrakten regulerer saman med husleieloven leigaren og utleigaren sine rettar og plikter i leigeforholdet. Det skal skrivast leigekontrakt dersom ein av partane krev det.

Det kan ikkje avtalast eller gjerast gjeldande vilkår som er mindre gunstige for leigetakaren enn det som følgjer av husleigelova.

Kontrakten må skrivast ut i minst to eksemplar og underskrivast av både, evt. alle partar. Vi tilrår også å underskrive kvar side med initialar.

Kontrakten kan fyllast ut elektronisk eller skrivast ut og fyllast ut på papir. Forbrukarrådet tilrår at kontrakten blir fylt ut elektronisk av partane i fellesskap. Forbrukarrådet oppmodar partane til å lese utfyllingsrettleiinga. Forbrukarrådet oppmodar både partar til å lese gjennom heile avtalen før avtalen vert underskriven. Forbrukarrådet tek ikkje ansvar for eventuelle feil ved utfyllinga av kontrakten

Forbrukarrådet sine kontraktar vert oppdatert laupande. Siste dato for oppdatering går fram av den einskilde kontrakten. Reglar og praksis på området kan endrast, og det kan vere perioder der innhaldet i kontraktane og tilhøyrande rettleiingar ikkje er oppdaterte. Forbrukarrådet fråskriv seg eitkvart mogleg ansvar for feil, utelatinger eller mangelfulle oppdateringar. Ta kontakt med Forbrukarrådet på telefonnummer 23 400 500 dersom du har spørsmål til kontrakten.

1. Partane i avtalen



Dersom leigar eller utleigar er under 18 år, må ein person over 18 år (fullmaktshavaren) stå ansvarleg for avtalen. Fullmaktshavaren skal i så fall underskrive avtalen.

Utleigar(ar)

Namn:

.....

Adresse:

.....

Postnr./stad:

.....

E-post:

.....

Tel.:

.....

Fødselsdato, evt. org.nr.:

.....

Utleiers evt. fullmektig

Namn:

.....

Adresse:

.....

Postnr./stad:

.....

1. Partane i avtalen

E-post:

.....

Tel.:

.....

Fødselsdato, evt. org.nr.:

.....

Leigar(ar)

Namn:

.....

Adresse:

.....

Postnr./stad:

.....

E-post:

.....

Tel.:

.....

Fødselsdato, evt. org.nr.:

.....

1. Partane i avtalen

Evt. fullmaktshavar for leigar

Namn:

.....

Adresse:

.....

Postnr./stad:

.....

E-post:

.....

Tel.:

.....

Fødselsdato, evt. org.nr.:

.....

2. Eigedomen

Adresse

.....

Gr.nr

Br.nr

Seksjonsnr.

Husværenummer

.....

Kommune

.....

3. Leigeavtalen gjeld



Kryss av for **eitt alternativ** (les utfyllingsretteiinga):

A: Hus eller leilegheit

B: Loft- eller sokkelhusvære i einebustad eller husvære i tomannsbustad der utleigar bur i same hus

C: Eitt bustadrom der leigaren etter avtalen har tilgjenge til ein annan sin bustad



Om pkt. C: Leigetakar har færre rettar enn vanleg, bl.a. innskrenka oppseiingsvern. Sjå husleigelova §§ 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.

D: Bustad som utleigaren sjølv har brukt som eigen bustad, og som vert leigd ut som følge av mellom-
bels fråvær på inntil fem år.



Om pkt. D: Leigetakar har færre rettar enn vanleg. Sjå husleigelova § 11-4.

3. Leigeavtalen gjeld

E: Anna

Dersom anna, spesifiser

Kor mange rom (ekskl. bad og kjøkken)

.....

Kjøkken

Bad

Kor mange buer

Parkeringsplassar

.....

Husværet vert leigd ut

Møblert

Umøblert

Inventarliste er lagt ved

Spesielle forhold, spesifiser

4. Avtalt husleige



Forutan straum/oppvarming og/eller vatn/avlaup er det ikkje tillate å krevje betaling ut-
over avtalt husleige.

Avtalt husleige pr måned er kr

.....

Leiga skal betalast forskotsvis kvar måned innan (sett inn kva dag i månaden):

.....

Leiga skal betalast til kontonummer

.....

Straum og oppvarming



Kryss av for **eitt alternativ**:

A: Straum og oppvarming er inkludert i husleiga

B: Straum og oppvarming skal betalast samtidig i tillegg til husleiga. Det vert berekna eit forskot kvar måned som forfell saman med husleiga. Forskota vert avrekna minst ein gong i året, og utleigar dokumenterer dei faktiske utgiftene til straum og oppvarming.

Viss B, Forskot pr måned for straum og oppvarming er kr

.....

C: Straum og oppvarming er ikkje inkludert i husleiga

Viss C, Leigar har eigen målar og må teikne eige abonnement, frå dato

.....

4. Avtalt husleige

Vatn- og avlaupavgifter



Kryss av for **eitt alternativ**:

A: Vatn- og avlaupavgifter er inkludert i husleiga.

B: Vatn- og avlaupavgifter vert berekna etter målt forbruk. Det vert berekna eit forskot kvar månad som forfell saman med husleiga. Forskota vert avrekna minst ein gong i året, og utleigar dokumenterer dei faktiske utgiftene til vatn og avlaup.

Viss B, forskot pr månad for vatn- og avlaup, kr

.....

TV/Internett

Kabel-TV er inkludert i husleiga

Internett er inkludert i husleiga

5. Leigeforholdet si form og varigskap



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

A. Tidsubestemt avtale

Kryss av her for tidsubestemt avtale

Leigeforholdet startar den, dato kl.

... og lauper til det blir sagt opp av ein av partane. Oppseiingsfristen blir rekna frå den fyrste dagen i den følgjande månaden, og skal vere på (tal månader):

B. Tidsbestemt avtale

Kryss av her for tidsbestemt avtale

Leigeforholdet startar den kl.

og stansar utan oppseiing den kl.



Om tidsbestemt avtale

Ein tidsbestemt leigeavtale kan etter husleigelova ikkje vere kortare enn tre år. Dersom avtalen gjeld lofts- eller sokkelhusvære i einebustad eller husvære i tomannsbustad, og utleigaren bur i same hus (jf. punkt.3 B), kan minstetida vere eitt år. Lova sine reglar om minstetid gjeld ikkje for kontraktar som gjeld utleige av husvære som utleigar sjølv har brukt som eigen bustad, og som vert leigd ut ved mellombels fråvær på inntil fem år (jf. punkt 3 D).



Velg **eitt alternativ**:

A: Avtalen kan ikkje seiast opp av nokre av partane i den avtalte leigeperioden

B: I den avtalte leigeperioden har partane avtalt ein gjensidig oppseiingsrett:

5. Leigeforholdet si form og varigskap

Viss B, oppseiingsfristen vert rekna frå den fyrste dagen i den følgjande månaden.

Oppseiingsfristen er på (tal månader):



Kortare leigetid:

Det kan avtalast kortare leigetid enn lova sitt minimum på 3 og 1 år dersom:

- a) husværet skal brukast som bustad av utleigaren sjølv eller nokon som høyrer til husstanden, eller
- b) utleigar har ein annan sakleg grunn til tidsavgrensinga.

NB Grunngevinga må oppgjes skriftleg, elles kan ikkje utleigar krevje anna tidsavgrensing enn den lova tillèt.



Fyll ut viss tidfesta leigeavtale med kortare leigetid. Vel **eitt alternativ**:

A: Ved leigeperioden sitt opphøyr skal husværet brukast som bustad av utleigar sjølv eller andre som tilhøyrer utleigar sin husstand

B: Utleigar har annan sakleg grunn for tidsavgrensinga

Spesifiser annan grunn for tidsavgrensing

6. Depositum/garanti



Utleigar dekkjer kostnader til oppretting av depositumskonto. Depositum/garanti kan **maksimalt vere på 6 månaders leige**.



Leigar skal som tryggleik for skuldig leige, skadar på romma eller inventaret, manglande reingjering ved utflytting og andre krav i samband med avtalen, betale/stille.

Velg ett alternativ:

A: Depositum

Depositum på kr

.....

Skal setjast på depositumskonto (kontonummer)

.....

B. Garanti

Garanti på kr

.....

Garantierklæring (vedlagd) ferda ut av

.....

7. Ordensreglar



Leigaren må behandle husrommet med tilbørleg aktsemd og elles i samsvar med avtalen. Leigaren må følgje vanlege ordensreglar og rimelege påbod frå utleigar.

Er dyrehald tillate

Ja Nei

Viss ja, kva dyr er tillatne

.....

Er røyking innandørs tillate

Ja Nei

Andre forhold, spesifiser

.....

8. Utkasting og særleg tvangsgrunnlag



Leigaren godtek at utkasting (tvangsfråviking) kan krevjast dersom leiga ikkje vert betalt innan 14 dagar etter at skriftleg varsel i medhald av tvangsfullbyrdingslova § 4-18 er sendt. Varselet kan sendast tidlegast på forfallsdagen, jf. same lov § 13-2, 3.ledd (a). Det skal gå fram av varselet at utkasting vil bli kravd dersom kravet ikkje vert oppfylt, og at utkasting kan unngåast dersom leiga blir betalt med renter og kostnader før utkastinga blir gjennomført. Leigaren godtek at utkasting kan krevjast når leigetida har laupt ut, jf. § 13-2, 3.ledd (b) i tvangsfullbyrdingslova.

9. Særskilt vilkår



Når det er teke eit atterhald om at ein bustad vert leigd ut «som han er», tyder det at leigar overtek mykje av risikoen for at bustaden kan ha skjulte manglar. Dersom leigar oppdagar manglar etter avtaleinngåinga er det normalt ikkje eit kontraktsbrot med mindre utleigar har gitt feil eller manglande opplysningar eller dersom bustaden er i vesentleg dårlegare stand enn det leigar hadde rimeleg grunn til å forvente ut frå leigesummen sin storleik og andre forhold.

Partane har særskilt avtalt følgjande

Bustaden vert leigd ut 'som han er'

Anna, spesifiser

10. Mengd eksemplar

Leigeavtalen er ferda ut med tal vedlegg

.....

Leigeavtalen er ferda ut i tal eksemplar

.....

11. Underskrifter

Stad

Dato:

.....

Utleigar si underskrift:

.....

Leigar si underskrift:

.....

Til punkt 1. Partane i avtalen

Dersom utleigar og/eller leigar er representerte ved fullmektig skal kontaktinformasjonen for denne/desse også fyllast ut. Dersom leigar er under 18 år, må ein person over 18 år (fullmektigen) stå ansvarleg for avtalen. Fullmektigen skal i så fall underskrive avtalen.

Er de fleire som skal leige saman? Dersom de berre fyller ut kontrakten på papir, er det sett av plass til ein leigar ekstra. Er de fleire leigarar enn to, bruk egne ark. Hugs at leigarane i kontrakten er solidarisk ansvarlege overfor utleigar, og at alle må skrive under på kontrakten. Det tyder at alle leigetakarane er ansvarlege overfor utleigar ved brot på kontrakten, for eksempel ved manglande innbetaling av leige eller skadar på eigedomen. Det kan vurderast om ein bør inngå ein kontrakt for kvar leigetakar for å avgrense dette ansvaret.

Til punkt 3. Leigeavtalen gjeld.

Kryss av for eitt av alternativa A - E.

Vel A dersom leigeavtalen gjeld eit heilt hus eller ei heil leilegheit.

Vel B dersom leigeavtalen gjeld eit lofts- eller sokkelhusvære i einebustad eller husvære i tomannsbustad, og utleigaren bur i same hus. Når avtalen gjeld slike bustader, er det høve til å avtale at minstetida av ein tidsbestemt leigeavtale skal vere 1 år. Sjå husleigelova § 9-3 første ledd andre punktum. Sjå likevel punkt 5 om høvet til å avtale kortare leigetid.

Vel C dersom leigeavtalen gjeld eitt enkelt bustadrom der leigaren etter avtalen har tilgjenge til ein annan sin bustad. For denne typen avtalar vil ikkje det vanlege oppseiingsvernet gjelde. Alternativ C er berre aktuelt dersom (i) leigeavtalen gir eksklusiv bruksrett til berre eitt rom (eventuelt med eigen entré/gong i tillegg) og (ii) leigar fritt kan bruke andre delar av bustaden, f.eks. bad og kjøkken.

Vel D dersom utleigar leiger ut eigen bustad ved mellombels fråvær på inntil fem år. I slike tilfelle gjeld ikkje oppseiingsvernet, leigar kan ikkje framleige, og eventuelle tidfesta avtalar kan vere kortare enn det lova set som minimum. Kortare minimumstid må grunnjevast, jf. punkt 5.

Vel E i andre tilfelle, og spesifiser nærmare kva avtalen gjeld. Dette alternativet kan vere aktuelt ved utleige av garasjar, buer og liknande.

Til punkt 5. Leigeforholdet si form og varigskap

Vel anten alternativ A eller B.

Vel A dersom leigeavtalen skal vere tidsubestemt. Dersom oppseiingsfrist ikkje vert oppgjeve vil husleigelova sine reglar i § 9-6 kome til bruk.

Vel B dersom leigeavtalen skal vere tidsbestemt. Skriv om avtalen skal vere uoppseieleg i heile perioden som er ført opp, eller om partane skal ha høve til å seie opp avtalen i den avtalte leigeperioden. Dersom det ikkje blir kryssa av for eitt av desse alternativa, vil avtalen kunne seiast opp innanfor den avtalte tidsperioden.

Punktet «Kortare leigetid» er berre aktuelt der det etter lova kan avtalast kortare leigeperiode enn lova sitt minimum på 3 eller 1 år, og partane ønskjer det. Avvik frå lova sine minimumsreglar må grunngjevast skriftleg ved avtaleinngåinga.

Ulovlege avvik frå lova sitt minstekrav, inneber at leigeavtalen blir ein oppseieleg avtale med tre månaders oppseiing.

Til punkt 8. Utkasting og særleg tvangsgrunnlag

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