

HUSLEIEKONTRAKT

Standard husleiekontrakt for bolig

1. PARTENE I AVTALEN

Utleier:

Navn: Fødselsdato:

Adresse:

Postnr./sted:

E-post: Tlf.nr.:

Leietaker(e):

Navn: Fødselsdato:

Adresse:

Postnr./sted:

E-post: Tlf.nr.:

Navn: Fødselsdato:

Adresse:

Postnr./sted:

E-post: Tlf.nr.:

i Dersom det er flere enn to leietakere, bruk eget ark. Leietakerne er solidarisk ansvarlige overfor utleier, og alle må signere kontrakten.

2. BOLIGEN

Eiendommen:

Adresse:

Gårdsnr.: Bruksnr.: Seksjonsnr.: Leilighetsnr.:

Kommune:

Leieavtalen gjelder:

i Husleieloven har særregler for enkelte leieforhold

Antall rom: + bad kjøkken

bod(er) parkeringsplass(er)

Kryss av for den type leieobjekt som avtalen gjelder:

Hus eller leilighet

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

Ett beboelsesrom der leieren har adgang til en annens bolig (hybel)
Leietakeren har færre rettigheter, bl.a. innskrenket oppsigelsesvern. Se husleieloven §§ 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pkt., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.

Bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som han leier ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år
Det gjelder særlige regler for slik utleie, se husleieloven § 11-4.

Boligen leies ut som den står

i Når det er tatt et forbehold om at boligen leies ut «som den står», vil leietaker overta risikoen for eventuelle skjulte mangler. Dersom leietaker oppdager feil med boligen etter overtagelse, vil disse normalt ikke utgjøre noen mangel, 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 regne med etter husleiens størrelse og forholdene ellers. Se husleieloven § 2-5. Leietaker oppfordres til å undersøke boligen.

3. LEIEFORHOLDETS VARIGHET

Kryss av ett av alternativene:

Tidsubestemt leieforhold:

i Leieforholdet løper til det blir sagt opp av én av partene.

Leieforholdet starter (dato):
Oppsigelsesfristen regnes fra første dag i påfølgende måned,
og er på (antall måneder):

Tidsbestemt leieforhold:

i Et tidsbestemt leieforhold kan ikke være kortere enn 3 år, jf. husleieloven. Dersom leieavtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, hvor utleier bor i samme hus, kan leieforholdet ikke være kortere enn 1 år. Husleielovens regler om minstetid gjelder ikke for avtaler som gjelder utleie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som han leier ut ved midlertidig fravær på inntil fem år.

Leieforholdet starter (dato):
Leieforholdet opphører uten oppsigelse (dato):

Kryss av her dersom partene har gjensidig oppsigelsesrett. Oppsigelsesfristen regnes fra første dag i påfølgende måned, og er på (antall måneder):

Kryss av her dersom leieforholdet ikke kan sies opp av noen av partene i leieperioden.

Tidsbestemt leieforhold med kortere leietid:

i Partene kan avtale kortere leietid enn 3 eller 1 år, dersom:

Husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til hans husstand

Utleier har en annen saklig grunn for tidsavgrensningen
Spesifiser her:

4. HUSLEIEN

Leiesummen:

i Det er ikke tillatt å kreve betaling utover avtalt husleie, med unntak for strøm/oppvarming og/eller vann/avløp.

Husleie per måned er kr.:

Husleie betales forskuddsvis hver måned, innen (dato):

Husleie betales til (kontonummer):

Strøm og oppvarming:

Inkludert i husleien

Betales i tillegg til husleien. Det beregnes et forskudd hver måned. Forskuddene avregnes minst én gang i året. Utleier dokumenterer de faktiske kostnadene.
Forskudd hver måned er (kroner):

Ikke inkludert i husleien. Leietaker har egen måler og må tegne eget abonnement fra (dato):

Vann- og avløpsavgifter:

Inkludert i husleien

Betales i tillegg til husleien. Beregnes etter målt forbruk. Det beregnes et forskudd hver måned. Forskuddene avregnes minst én gang i året. Utleier dokumenterer de faktiske utgiftene.
Forskudd hver måned er (kroner):

TV og Internett:

Kabel-TV er inkludert i husleien

Internett er inkludert i husleien

Regulering av husleie:

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve at husleien blir regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting, se husleieloven § 4-2. Reguleringen kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

Dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen regulering av husleien enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter uten oppsigelse fremsette krav om at leien blir satt til *gjengs leie*, dvs. leien for liknende husrom på liknende avtalevilkår på det aktuelle tidspunktet, se husleieloven § 4-3.

5. SIKKERHET

i *Depositum/garanti kan maksimalt tilsvare 6 måneders husleie. Utleier skal dekke omkostninger til opprettelse av depositumskonto.*

Leietaker betaler depositum på (kroner):
til (kontonummer):

Leietaker stiller garanti på (kroner):
Garantierklæring (vedlagt) utstedt av:

6. FREMLEIE/OVERFØRING AV LEIEFORHOLDET

Leietaker kan ikke fremleie, eller på annen måte overlate sin bruksrett til boligen til andre, uten samtykke fra utleier. Tilsvarende gjelder opptak av nye personer i sin husstand. Dette gjelder såfremt ikke annet er avtalt, eller følger av ufravikelig bestemmelse i husleieloven.

Leietaker kan heller ikke overføre leieforholdet, herunder sine rettigheter og plikter etter leieavtalen, til andre uten samtykke fra utleier. Dette gjelder såfremt ikke annet er avtalt, eller følger av ufravikelig bestemmelse i husleieloven.

7. ORDENSREGLER

i *Leietakeren skal behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og ellers i henhold til leieavtalen. Leietakeren må følge vanlige ordensregler og rimelige påbud fra utleier.*

Er dyrehold tillatt? Ja Nei

Er røyking tillatt? Ja Nei

Andre ordensregler eller forhold:

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

8. PARTENES PLIKTER

Utleierens plikter:

Utleier plikter å stille boligen til leietakerens disposisjon i henhold til denne avtalen, gjennom hele leietiden. Utleier plikter å holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som følger av leieavtalen og husleielovens bestemmelser.

Dersom utleier misligholder sine plikter, kan leietaker gjøre gjeldende beføyelser som nevnt i husleieloven kapittel 2, samt § 5-7. Leietaker kan ikke kreve erstatning for indirekte tap som nevnt i § 2-14 andre ledd.

Dersom boligen ikke er i den stand som følger av leieavtalen eller husleielovens bestemmelser, må leietaker gi melding om dette til utleier *innen rimelig tid* etter at han burde ha oppdaget forholdet. Dersom ingen melding blir gitt, vil leietaker miste retten til å påberope seg manglene. Dette gjelder likevel ikke dersom utleier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Leietakerens plikter:

Leietaker plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere, hvitevarer og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Leietaker plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, batteriskift og testing av røykvarsler og brannslukningsutstyr. Dersom vedlikehold ikke er regningssvarende, påhviler utskiftning utleier.

Leietaker kan ikke uten utleierens samtykke foreta forandringer i husrommet eller på eiendommen for øvrig.

Dersom leietaker oppdager skade på boligen som må utbedres uten opphold, må han straks sende melding om dette til utleier. For andre skader må leietaker gi beskjed til utleier innen rimelig tid.

Leietaker skal til enhver ha alminnelig innbo- og løsøreforsikring. Utleier kan kreve å få fremlagt forsikringsbevis.

9. LEIEFORHOLDETS OPPHØR

Oppsigelse:

Oppsigelse må skje skriftlig.

Oppsigelsesfristene følger av leieavtalen. Dersom avtalen er oppsigelig, har utleier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. Dersom avtalen er oppsigelig, og gjelder hybel eller egen bolig, har utleier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister.

Oppsigelse fra utleier skal være begrunnet.

Visning:

Leietaker skal gi utleier adgang til å holde visninger for potensielle leietakere eller kjøpere de siste 3 månedene av leieforholdet, med mindre annet er avtalt.

Tilbakelevering av bolig:

Ved fraflytting skal leietaker levere tilbake boligen, samt eventuelt tilhørende inventar, i godt vedlikeholdt stand. Boligen skal leveres tilbake i samme stand som ved overtagelsen, med unntak av forringelse som skyldes alminnelig slitasje og bruk.

Leietaker skal sørge for ordentlig rengjøring av boligen, herunder gulv, vegger, vinduer, skap, hvitevarer og eventuelt tilhørende inventar.

Leietaker skal levere tilbake (antall): nøkler.

Dersom samtlige nøkler ikke kan leveres tilbake, må leietaker betale kostnadene i forbindelse med utskiftning av lås.

Boligen er tilbakelevert når den er rengjort og i samme stand som ved overtakelse, samt når nøkler er overlevert.

Dersom boligen er i dårligere stand enn det som følger av leieavtalen, kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring.

10. UTKASTELSE OG TVANGSFRAVIKELSE

Leietakeren godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves dersom leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel er sendt i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav a. Varselet skal opplyse om at utkastelse vil kreves dersom leien ikke blir betalt, og at utkastelse kan unngås ved at leien blir betalt med påløpte renter og kostnader.

Leietakeren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er utløpt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav b.

Dersom utleier hever leieavtalen som følge av vesentlig mislighold, skal leietaker erstatte leietapet som utleier blir påført. Han må også erstatte de omkostninger som misligholdet medfører for utleier.

11. UNDERSKRIFTER

Dato og sted:

Utleierens underskrift:

Leietakerens underskrift: