



FORBRUKERRÅDET

Kontrakt ved leie av bolig

For denne leiekontrakten gjelder Lov om husleie av 26.3.1999 (Husleieloven). Husleieloven kan i sin helhet lastes ned fra Lovdata (www.lovdata.no) eller kjøpes i bokhandelen. Mer info om husleie finnes også på forbrukerportalen.no

- Husleieloven regulerer sammen med denne leiekontrakten leietakerens og utleierens rettigheter og plikter i leieforholdet
- Husleielovens ufravikelige regler går foran avtalte vilkår
- Det skal skrives leiekontrakt hvis en av partene krever det



1. PARTENE I AVTALEN

Utleier

Navn:

Adresse:

Telefon: Fødselsdato/org.nr.:

E-post:

Utleiers fullmektig

Navn:

Adresse:

Telefon: Fødselsdato/org.nr.:

E-post:

Leietaker

Navn:

Adresse:

Telefon: Fødselsdato:

E-post:

Leietaker 2 / fullmektig

Navn:

Adresse:

Telefon: Fødselsdato:

E-post:

2. EIENDOMMEN

Adresse

Gnr Bnr Snr Leilighet nr

Kommune.....

3. LEIEAVTALEN GJELDER

Kryss av for ett alternativ

- 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 husleielovens §§ 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** ☐ Annet (spesifiser):.....

Antall rom: Kjøkken ☐ Bad ☐ Antall boder Antall parkeringsplasser

Husrommet leies ut: Umøblert ☐ Møblert ☐ Inventarliste vedlagt ☐

Spesielle forhold:

.....

.....

.....

4. AVTALT HUSLEIE

Avtalt husleie er kroner pr. måned.

Leien betales forskuddsvis den hver måned

Leien betales til kontonummer: i

Strøm og oppvarming

- ☐ Strøm og oppvarming er inkludert i husleien
- ☐ Strøm og oppvarming betales i tillegg til husleien.
Det beregnes et forskudd på kr pr måned,
som forfaller sammen med husleien.
Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier
dokumenterer de faktiske utgiftene til strøm og
oppvarming.
- ☐ Strøm og oppvarming er ikke inkludert i husleien.
Leier har egen måler og må tegne eget abonnement,
og da fra

Vann- og avløpsavgifter

- ☐ Vann- og avløpsavgifter er inkludert i husleien
- ☐ Vann- og avløpsavgifter beregnes etter målt forbruk, og
det avtales at disse betales i tillegg til husleien.
Det beregnes et forskudd på kr pr måned,
som forfaller sammen med husleien.
Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier
dokumenterer de faktiske utgiftene til vann og avløp.

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

5. LEIEFORHOLDETS FORM OG VARIGHET

Kryss av for A eller B og fyll ut innenfor aktuelle ramme.

A ☐ Tidsbestemt avtale

Leieforholdet starter den kl
og løper til det blir sagt opp av en av partene.

Oppsigelsesfristen skal være måneder til opphør ved utløpet av en kalendermåned..

B ☐ Tidsbestemt avtale

Leieforholdet starter den:

..... kl

og opphører uten oppsigelse den

..... kl

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 3 B) 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 3 D.

Velg ett alternativ

☐ **Avtalen kan ikke sies opp av noen av partene i den avtalte leieperioden.**

☐ I den avtalte leieperioden har partene avtalt en gjensidig oppsigelsesrett.

Oppsigelsesfristen skal være måneder til opphør ved utløpet av en kalendermåned.

Det kan avtales kortere leietid enn lovens minimum på henholdsvis 3 eller 1 år dersom:

- a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden, eller*
- b) utleier har en annen saklig grunn for tidsavgrensingen.*

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

Det avtales kortere leietid enn lovens minimum på 3 eller 1 år.

Begrunnelsen for dette:

Velg ett alternativ

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

.....

☐ Utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensingen, spesifiser:

.....

.....

6. DEPOSITUM/GARANTI KAN MAKSIMALT VÆRE PÅ 6 MNDRS 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 depositum på kr:

Beløpet settes på depositumskonto i på kontonummer
Utleier dekker omkostninger til opprettelse av slik konto.

☐ stille garanti på kr:

Garantierklæring utstedt av vedlegges avtalen.

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 Hvilke?

Er røyking innendørs tillatt? ☐ Nei ☐ Ja

Andre forhold, spesifiser:
.....

8. UTKASTELSE OG SÆRLIG TVANGSGRUNNLAG

Leieren godtar at utkastning (tvangssfravikelse) 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, jf. 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, jf § 13-2, 3. ledd (b) i tvangsfullbyrdsesloven.

9. PARTENE HAR SÆRSKILT AVTALT FØLGENDE

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

10. DIVERSE

Leieavtalen er utferdiget med vedlegg og er underskrevet i eksemplarer

Andre forhold

.....

.....

.....

.....

11. UNDERSKRIFTER

Sted og dato:

Utleier	Leietaker
Gjenta med blokkbokstaver	

www.forbrukerportalen.no

FORBRUKERRÅDET The Consumer Council of Norway
Postadresse: Pb. 4594 Nydalen, 0404 Oslo, E-post: post@forbrukerradet.no
Publikumstelefon: 03737 • Sekretariatstelefon: 23 40 05 00 • Telefaks: 23 40 05 01

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

© Forbrukerrådet



FORBRUKERRÅDET