

03.05.10

HUSLEIEKONTRAKT

1. Parter

Utleier	Leietaker
Navn	Navn
Adresse	Adresse
Telefon	Telefon
E-post	E-post

2. Utleieobjekt

2.1 Boligens adresse: _____

2.2

Type bolig:	Hus <input type="checkbox"/>	Leilighet <input type="checkbox"/>	Boenhet hvor utleier bor i samme bolig <input type="checkbox"/>	Rom i kollektiv <input type="checkbox"/>
Enkelt beboelsesrom hvor leier har adgang til annens bolig (se pkt. 3.2) <input type="checkbox"/>				
Totalt boligareal:	_____ m2	Antall rom:	_____	Antall nøkler: _____
Møblering:	Ja <input type="checkbox"/>	(presiser på eget skjema)	Nei <input type="checkbox"/>	
Tillegg til bolig:	Garasje <input type="checkbox"/>	Bod <input type="checkbox"/>	Bredbånd <input type="checkbox"/>	Kabel-tv/parabol <input type="checkbox"/>
Parkeringsplass <input type="checkbox"/>				

3. Leieforholdets form og varighet

3.1 Ifølge husleieloven kan en husleieavtale avtales å vare enten for en bestemt periode eller uten forhåndsavtalt opphørstidspunkt. Hvis tidspunktet for avslutningen av leieforholdet er avtalt på forhånd kalles det en **tidsbestemt** avtale. For tidsbestemte husleieavtaler er minstetiden på tre år for vanlige boliger. Minstetid er ett år for lofts- eller sokkelleiligheter, eller bolig i tomannsbolig hvor utleier bor i samme hus. Kortere tid enn minstetiden kan avtales. For slike unntak stilles det strenge krav til begrunnelse, se pkt. 3.3.2. Det kan også gjensidig avtales oppsigelsestid innenfor tidsbestemmelsen, se pkt. 3.3.3 og 6.5.1 jf. 6.5.2. Inneholder husleieavtalen ikke tidspunkt for avslutning av leieforholdet kalles det en **tidsubestemt** avtale. Husleielovens regel om varighet er inntatt i lovens § 9-3.

Velg kun ett av alternativene under, enten pkt. 3.2 eller 3.3

3.2	<input type="checkbox"/> Leieforholdet er tidsubestemt og kan sies opp med ____ måneders varsel. Lovens hovedregel er tre måneders oppsigelsestid jf husll. § 9-6.
3.3	<p>3.3.1</p> <p><input type="checkbox"/> Leieforholdet er tidsbestemt og løper fra og med den _____, og avsluttes uten oppsigelse den _____. Leieforholdets lengde kan ikke være kortere enn tre år eller ett år dersom avtalen gjelder lofts- eller sokkelleilighet i enebolig eller tomannsbolig og utleieren bor i samme hus. Kortere minstetid må begrunnes i ett av følgende vilkår:</p> <p>3.3.2</p> <p><input type="checkbox"/> Leieobjektet er en sokkel- eller loftsleilighet i bolig hvor utleier bor</p> <p><input type="checkbox"/> Husrommet skal brukes av utleier selv eller noen som tilhører husstanden</p> <p><input type="checkbox"/> Utleier har annen saklig grunn til tidsavgrensningen, spesifiser nærmere:</p> <p>_____</p> <p>3.3.3</p> <p><input type="checkbox"/> Innenfor leietiden avtales det en gjensidig oppsigelsestid på ____ måneder</p>

Initialer utleier:

Initialer leietaker:

1

4. Vederlag

4.1 Avtalt leie er kr _____ per måned som betales den ____ hver måned. Leien betales til kontonummer: _____.

4.2 Depositum pålydende kr _____ settes inn på særskilt depositumskonto med kontonummer _____. I henhold til husleieloven (husll.) § 3-5 kan beløpet ikke overstige 6 måneders husleie. Utgifter til opprettelse av konto skal dekkes av utleier jf. husll. § 3-5 siste ledd.

4.3 Strøm og oppvarming

Strøm og oppvarming er **inkludert** i husleien.

Leier må tegne **eget abonnement** fra og med _____.

Strøm skal betales **i tillegg til husleien** i form av et estimert forskudd på kr _____ som betales sammen med husleien. Utleier skal dokumentere de faktiske utgifter til strøm og oppvarming.

5. Ordensregler

5.1 Det er tillatt / ikke tillatt å røyke i leiligheten.

5.2 Leietaker kan holde / ikke holde husdyr. Hvis ja, hvilke _____.

Det presiseres at dyrehold ikke kan nektes dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for utleier eller de øvrige brukere av eiendommen, jf. husll. § 5-2 2. ledd.

5.3 Leietakers plikt til å holde alminnelig ro og orden følger for øvrig av husll. § 5-2.

6. Utfyllende regler om husleieforhold

6.1 Vern av leietaker

I husleieforhold kan det ikke avtales vilkår som er dårligere enn husleielovens regler jf. husll. § 1-2. Eksempelvis kan det ikke avtales at andre utgiftsposter enn husleie, strøm og oppvarming skal dekkes av leietaker, eller at husleie betales forskuddsvis mer enn én måned av gangen.

6.2 Overtakelse og krav til husrommet

6.2.1 Husrommet skal være **i samsvar** med de krav som følger av husleieavtalen, herunder blant annet også vasket og rengjort. Videre skal leieobjektet svare til de formål slike husrom vanligvis blir brukt til. Se for øvrig husll. §§ 2-2 til 2-5.

6.2.2 Leietaker plikter å **reklamere** til utleier på de forhold som representerer en mangel. Slik reklamasjon er nødvendig for å gjøre utleier oppmerksom på forhold som må utbedres.

Reklamasjon må gis innen **rimelig tid** etter at mangel burde ha vært oppdaget. Hvis ikke kan rett til å reklamere gå tapt. Se for øvrig husll. § 2-8.

6.2.3 Rimelig **avslag i leie** kan kreves for den tiden leieobjektet ikke er stilt til leietakers disposisjon eller leieobjektet lider av en mangel som er reklamert på. Avslaget skal svare til differansen mellom leieobjektets leieverdi i mangelfull tilstand og fullverdig tilstand, se husll. § 2-11.

6.2.3 **Tilbakeholdelse av leie** kan gjøres så langt det er nødvendig for å sikre de krav leietaker har mot utleier som følge av mangel eller forsinkelse, se husll. § 2-15.

6.2.4 **Heving av leieavtalen.** Utgjør en mangel eller en forsinkelse et vesentlig mislighold kan leieavtalen heves. I begrepet vesentlig ligger det at ikke et hvert avvik fra kontraktsmessig stand kan påberopes som grunn, det må foreligge et kvalifisert avvik fra kontraktsmessig stand. Se for øvrig husll. § 2-12.

6.3 Leieprisvern

Husleien kan endres tidligst ett år etter avtaleinngåelse, og da kun i samsvar med konsumprisindeksen og med en måneds varsel. Leien kan endres til "gjengs leie" tidligst tre år etter at avtale ble inngått. Slik endring krever minst seks måneders varsel. Se for øvrig husll. §§ 4-2 og 4-3.

6.4 Endringer i leieforholdet

6.4.1 Framleie kan ikke skje uten skriftlig samtykke fra utleier. Ved tidsbestemte avtaler, **eller** når leietaker fortsatt selv skal bo i del av boligen, **må** slikt samtykke gis med mindre framleiers forhold gir **saklig grunn** til å nekte samtykke. For øvrig regnes en måneds passivitet fra utleiers side som samtykke. Forholdet reguleres av husll. §§ 7-2 – 7-6.

6.4.2 Leietaker **har rett til** å oppta ektefelle eller samboer, eller nærstående av disse i husstand. Opptak av andre personer kan ikke nektes av utleier med mindre vedkommendes persons forhold gir saklig grunn til det. Dette følger av husll. § 7-1

6.5 Avslutning av leieforhold

6.5.1 **Tidsbestemte** avtaler avsluttes uten oppsigelse ved utløpet av tidsbestemmelsen. Skjer ikke utflytting innen tre måneder etter utløpet av denne, uten at utleier har krevd utflytting, regnes avtalen å være tidsubestemt, jf. husll. § 9-2. For oppsigelse av tidsbestemte avtaler innenfor tiden, må disse oppfylle kravene til oppsigelse av en tidsubestemt avtale, se pkt. 6.5.2.

6.5.2 For **tidsubestemte** avtaler avsluttes leieforholdet ved at leietaker eller utleier sier opp avtalen. Oppsigelsestiden vil da løpe tidligst fra første måned etter at oppsigelse er gitt, og avsluttes ved utløpet av oppsigelsestid avtalt i pkt. 3.

For **leietaker** gjelder det ingen krav til begrunnelse i oppsigelse, med mindre annet er avtalt jf. husll. § 9-4.

For **utleiers** oppsigelse kreves det at den må være skriftlig og saklig begrunnet. Husll. § 9-5 regner følgende som saklige grunner;

- a. Husrommet skal brukes som bolig av utleier selv eller av andre som tilhører husstanden.
- b. Riving eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes.
- c. Leieren har mislighold leieavtalen, eller
- d. Det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen.

6.5.3 Leieobjektet må leveres tilbake **i den stand** den var før inngåelse av leieforholdet. Normal slitasje på grunn av bruk må dog påregnes.

7. Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag

Utkasting (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter **skriftlig varsel** i henhold til tvangsfullbyrdsloven § 4-18. Varselet kan tidligst sendes på forfallsdagen jf samme lov § 13-2, 3. ledd (a). Det skal av varselet fremgå 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. Utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf tvangsfullbyrdsloven § 13-2, 3. ledd (b).

8. Særlige bestemmelser:

9. Signatur

Partene har lest, forstått og er enige i innholdet av avtalen. Avtalen er utformet i to eksemplarer, ett til hver av partene. De enkelte sider signerest nederst med initialer.

Utleier		Leietaker	
Sted:	Dato:	Sted:	Dato:
Underskrift:		Underskrift:	

INVENTARLISTE

1.1 Følgende inventar er del av leieforholdet.

Gjenstand	Eventuell merknad	Verdi	Skadet	
			Ja	Nei
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

1.2 Dokumentet utformes i to eksemplarer, ett til hver av partene og signeres med initialer i bunnen.

VED AVSLUTNING AV LEIEFORHOLDET

1. Vask og tilstand

Det bekreftes herved at leietaker har overgitt utleieobjektet til utleier i riktig stand. Med dette menes at leietakers rengjøring og rydding er godkjent av utleier. Eventuelle kommentarer til vask eller tilstand:

2. Nøkler

2.1 Utleier har mottatt ____ av ____ nøkler.

3. Måleravlesning strøm og oppvarming

3.1 Det er foretatt måleravlesning av måler nummer _____ hvor målestanden viser _____.

3.2 Utgifter til oppvarming er avregnet og gjort opp.

4. Eventuell møblering / inventarliste

4.1 Hvis det ved etableringen av leieforholdet ble utformet en inventarliste bekreftes herved at kontroll av inventar er foretatt og godkjent av utleier.

5. Eventuelle uoppgjorte krav / signering

5.1 Det bekreftes at det ikke foreligger noen uoppgjorte krav mellom leietaker og utleier. Dette innebærer at depositumskonto skal avsluttes og deponert beløp utbetales til leiers kontonummer: _____.

5.2

Utleier		Leietaker	
Sted:	Dato:	Sted:	Dato:
Underskrift:		Underskrift:	

Initialer utleier:

Initialer leietaker: