

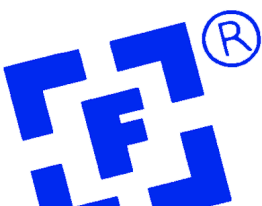
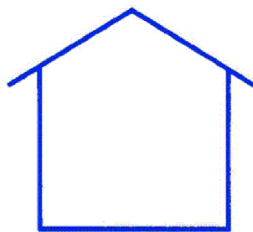
*For denne leiekontrakten gjelder Lov om Husleie av 26.03.1999 som gjelder fra 01.01.2000. Det kan ikke gjøres gjeldende vilkår som er mindre gunstige for leieren enn det som følger av bestemmelsene i loven.*

## Kontrakt ved leie av bolig

**Husleieloven regulerer leietakerens og utleierens rettigheter og plikter i leieforholdet.**

**Hvis en av partene krever det, skal det skrives en leiekontrakt.**

**Dersom boligen skal leies ut møblert, bør det skrives en inventarliste.**



<b>1 Utleier</b>	Født:	Leier:	Født:
	Adresse:	Adresse:	
	Tlf priv:	Tlf arb:	Tlf priv: Tlf arb:
	Har i dag inngått avtale om bruksrett til bolig:		
	Adresse:	Gnr	Bnr Snr

**2 Leieavtalen gjelder**

Lofts- eller sokkelleilighet i enebolig eller bolig i tomannsbolig hvor utleieren bor i samme hus.

Enkelt beboelsesrom hvor leieren har adgang til en annens bolig (hybel).

Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som han skal ta i bruk igjen som egen bolig etter et midlertidig fravær på inntil 5 år. Denne utleieformen gir leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

Annen bolig

Leieobjektet er: Umøblert  Delvis møblert  Møblert  Antall rom  Kjøkken  Bad

Dessuten har leieren bruksrett til:

**3 Leieforholdets form og varighet**

Man kan inngå enten en tidsbestemt eller en tidsubestemt leieavtale. Lovens normalordning er at leieforholdet er tidsubestemt, dvs at det løper inntil det blir sagt opp. Det er vanlig å avtale en oppsigelsesfrist, hvis ikke gjelder lovens bestemmelse om 3 måneders gjensidig oppsigelsesfrist. Alternativt kan man inngå en tidsbestemt avtale. Det vil si at leieforholdet opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietiden. Minstetiden for tidsbestemte leieavtaler for boliger er tre år, men kan likevel settes til ett år dersom man leier ut en lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, hvor utleier selv bor i samme hus. Dersom utleieren har en spesiell grunn til at leietiden skal være kortere enn henholdsvis ett eller tre år, kan det avtales kortere tid enn lovens minstetider. I så fall må grunnen oppgis i kontrakten. Når det gjelder avtale om leie av bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som han skal ta i bruk igjen som egen bolig etter et midlertidig fravær på inntil fem år, kan man også her leie ut enten tidsbestemt eller tidsubestemt. Leier man ut tidsbestemt, er det adgang til å leie ut for en kortere tid enn tre eller ett år.

**A**

Leieforholdet starter den \_\_\_\_\_ kl. 12.00 og løper inntil det blir sagt opp

**Tidsubestemt kontrakt**

Det avtales en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder.

For enkelt beboelsesrom der leieren har adgang til en annens bolig, avtales en gjensidig oppsigelsesfrist på 1 mnd.

*Velg enten A eller B, og stryk ut det alternativet som ikke passer*

**B**

Leieforholdet starter den \_\_\_\_\_ kl. 12.00 og opphører uten oppsigelse den \_\_\_\_\_ kl. 12.00

Det er avtalt en kortere tid enn minstetiden på henholdsvis 3 eller 1 år fordi:

Boligen skal brukes som bolig av huseieren selv eller noen som hører husstanden til, eller

Utleieren har annen saklig grunn for tidsavgrensningen, spesifiser grunnen nærmere her: \_\_\_\_\_

Selv om det er en tidsbestemt kontrakt, kan det også avtales følgende dersom man ønsker det:

Det avtales en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder innenfor den avtalte leieperioden.

For enkelte beboelsesrom der leieren har adgang til en annens bolig, avtales en gjensidig oppsigelsesfrist på 1 måned innenfor den avtalte leieperioden.

**4 Avtalt vederlag**

Avtalt leie er kr \_\_\_\_\_ pr. måned. Leien skal  skal ikke  betales en måned forskuddsvis

Strøm/brensel er inkludert i leien  Strøm/brensel kommer i tillegg til leien med kr \_\_\_\_\_ pr. måned

Vederlaget skal være innbetalt senest den \_\_\_\_\_ hver måned på utleiers konto nr. \_\_\_\_\_ første gang den \_\_\_\_\_

**5 Avtalt standard for boligen/innbo**

Utleieren skal stille boligen med tilbehør til leierens disposisjon til avtalt tid jfr. §2-1. Boligen med tilbehør skal ved overleveringen være i samsvar med de krav som følger av leieavtalen, samt være ryddet, rengjort og i vanlig god stand. For øvrig gjelder husleielovens §2-2 - §2-5

**6 Bruk Ro og orden**

Utleieren plikter i leietiden å stille husrommet til leierens disposisjon i samsvar med avtalen, samt å opprettholde vanlig ro og orden i eiendommen. Leieren skal behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet, og for øvrig i samsvar med leieavtalen. Leieren kan ikke bruke husrommet til annet formål enn avtalt. Leieren plikter å følge vanlige ordensregler og rimelig påbud.

<b>7 Depositum</b>	Som sikkerhet for skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved utflytting/fraviking og for andre krav som reiser seg av avtalen har partene avtalt at leier skal deponere kr <input type="text"/> på kontonr. <input type="text"/> som er i samme finansinstitusjon som konto for innbetaling av leien. Det kan ikke avtales høyere depositum enn et beløp oppad begrenset til seks måneders leie. Depositumet skal <input type="checkbox"/> skal ikke <input type="checkbox"/> endres i takt med endringer i leien.	
	Det deponerte beløpet skal settes inn på særskilt konto med vanlige rentevilkår i finansinstitusjon/bank som har rett til å tilby slike tjenester i Norge. Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egen hånd. Leieren kan likevel kreve rentene utbetalt. Ved leieforholdets opphør kan finansinstitusjonen med frigjørende virkning for seg, utbetale <b>skyldig leie</b> fra kontoen, dersom utleieren har dokumentert tidspunktet for når betalingsplikten inntrådte og opphørte. Hver av partene kan kreve utbetaling av depositumskontoen dersom den andre parten gir sitt skriftlige samtykke, eller dersom	det foreligger en rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som en rettskraftig dom. Dersom leieren krever utbetaling av depositumpengene utover rentene, skal banken skriftlig varsle utleieren om kravet og opplyse om at beløpet vil bli betalt til leieren dersom utleieren ikke innen <b>en måned</b> etter at varselet ble mottatt dokumenterer å ha reist søksmål eller fremmet krav i henhold til § 3-5, 4. ledd. Dersom banken ikke mottar slikt krav eller dokumentasjon innen fristen, og leieren ikke har trukket kravet tilbake, skal beløpet utbetales til leieren med frigjørende virkning for banken.
<b>8 Garanti</b>	I kombinasjon med avtale om depositum eller uten slik avtale kan det avtales at leieren skal stille garanti til sikkerhet for skyldig leie, skader på husrommet, Det avtales at: Garanti kr <input type="text"/> stilles av: <input type="text"/> fødselsår/foretaksnr.: <input type="text"/>	utgifter ved fraflytting/fraviking og for andre krav som reiser seg av leieavtalen. Garantibeløp og depositum må ikke samlet overstige summen av seks måneders husleie.
<b>9 Leieøkning Indeksregulering</b>	Hver av partene kan kreve leien endret i takt med konsumprisindeksen, jfr. husleielovens §4-2. Endringen kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt	i verk. Vilkåret for leieendringen er at den andre parten skriftlig varsles med minst en måneds frist før endringen kan settes i verk.
<b>10 Tilpasning til gjengs leie</b>	Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder, uten annen endring enn etter indeksreguleringen, kan partene kreve at leien blir endret til gjengs leie, jfr. husleieloven §4-3.	Tilpasningen av leien til gjengs leie kan tidligst settes i verk seks måneder etter at det er fremsatt skriftlig krav om det, og tidligst ett år etter at tidligere endring av leien ble satt i verk.
<b>11 Vedlikehold</b>	Utleieren skal i leietiden holde utleid husrom og eiendommen for øvrig i den stand leieren har krav på etter avtalen og husleielovens kap. 2. Leieren plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere,	varmtvannsbeholder og inventar og utstyr i husrommet, som ikke er en del av den faste eiendommen. Må gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut, påhviler dette utleieren. Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold.
<b>12 Fremleie</b>	Det er ikke adgang til å fremleie uten samtykke fra utleieren. For øvrig gjelder reglene i lovens kapittel 7. For midlertidig utleie av utleierens egen bolig gjelder §11-4.	Samtykke til og eventuelle vilkår for fremleie skal påføres under punkt 16 for særskilte merknader.
<b>13 Utkastingsklausul</b>	Leieren godtar at utkastning (tvangsfraviking) kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggssytelser ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelseslovens §4-18 er sendt på eller etter forfallsdag, jfr. samme lovs §13-2, 3. ledd(a). Det skal i varselet informeres om at utkastning vil bli	krevd dersom kravet ikke blir oppfylt og at utkastning kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før utkastning gjennomføres. Leieren godtar at utkastning kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. §13-2, 3. ledd (b) i tvangsfullbyrdelsesloven.
<b>14 Tilbakelevering av bolig</b>	Når leieforholdet er slutt, skal leieren stille husrommet med tilbehør til utleierens disposisjon. Husrommet skal være i samme stand som ved innflytting, bortsett fra forringelse som skyldes alminnelig slitasje og elde, samt mangler som det påhviler utleieren å utbedre. Nøkler skal leveres tilbake. Forlater leieren husrommet på en slik måte at leieforholdet klart må anses å være oppgitt, kan utleieren straks disponere over det uten full utkastings sak ved namsmannen. Utleieren kan ikke kreve at leieren setter husrommet tilbake til	opprinnelig stand, dersom det gjelder endringer som leieren hadde rett til å utføre etter avtalen eller loven. Når det gjelder vesentlige forbedringer som leieren har utført med utleierens samtykke, kan leieren kreve vederlag for den fordel utleieren oppnår som følge av forbedringene. Vederlagets størrelse bør avtales før forbedringen utføres. Oppstår det tvist om vederlagets størrelse, kan hver av partene kreve tvisten avgjort av en takstnemnd, jfr. §12-2.
<b>15 Vernetng</b>	Partene godtar eiendommens vernetng, dvs. den rettskrets hvor rettssaken må reises, i alle tvister som utspringer av leieforholdet.	
<b>16 Særskilte merknader</b>	Partene har særskilt avtalt følgende:	
	Sted: _____ den: _____	Sted: _____ den: _____
	Utleier _____	Leier _____

## Vedlegg

### Avtalt vederlag

Det kan ikke avtales leie som er urimelig i forhold til det som vanligvis kan oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår, jfr husleieloven §4-1. Den som har betalt høyere leie enn lovlig, kan i medhold av §4-4 kreve tilbakebetalt forskjellen mellom det som er betalt og lovlig vederlag, med mindre betaleren i vesentlig grad må anses medansvarlig for overtredelsen. Det er ikke adgang til å avtale at leieren skal betale andre utgifter i tillegg til leien enn utleierens utgifter ved forbruk av strøm og varme fordelt forholdsmessig mellom brukerne av eiendommen.

### Fremleie:

Leieren har ikke adgang til å fremleie uten samtykke fra utleieren dersom annet ikke er avtalt, eller følger av loven. Ved fremleie av del av bolig hvor leieren selv bor, og ved fremleie av bolig ved leierens midlertidige fravær, kan utleieren bare nekte fremleie dersom fremleierens forhold gir saklig grunn til det, jfr. §7-3 og 7-4.

Blir godkjenning av fremleie nektet ved tidsbestemte leieforhold uten at fremleierens forhold gir saklig grunn til det, kan leieren si opp med varsel som nevnt i husleielovens §9-6. Bestemmelsene i §7-3 og 7-4 gjelder ikke der det er inngått en tidsbestemt avtale som gjelder bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig og som han skal ta i bruk igjen som egen bolig etter et midlertidig fravær på inntil 5 år. Svarer ikke utleieren på en skriftlig søknad om godkjenning etter bestemmelser i §7-1 til 7-5 innen én måned etter at søknaden er mottatt, skal dette regnes som godkjenning av fremleie.

### Opptak i husstand

Leieren har rett til å la sin ektefelle/samboer, sine egne eller ektefelles/samboers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje og fosterbarn flytte inn i boligen. Opptak av andre personer i husstanden krever godkjenning fra utleieren. Godkjenning kan bare nektes dersom vedkommendes personlige forhold gir saklig grunn til det.

### Forandringer:

Leieren må finne seg i at utleieren foretar forandringer av husrommet dersom arbeidet kan utføres uten nevneverdige ulemper for leieren, og forandringen ikke reduserer husrommets verdi for leieren. Andre forandringer kan bare utføres med leierens samtykke. Leieren kan ikke uten utleierens samtykke foreta forandringer i husrommet

eller på eiendommen ellers. For øvrig gjelder husleieloven §5-4.

### Skade på rommet

Oppdager leieren skader på husrommet, som må utbedres uten opphold, plikter leieren straks å sende melding om det til utleieren. Leieren plikter å gjøre det som med rimelighet kan kreves for å avverge økonomisk tap for utleieren. Er leieren ikke ansvarlig for skaden, kan leieren kreve erstattet sine forsvarlige utgifter ved tiltaket og en rimelig godtgjørelse for utført arbeid. For øvrig gjelder husleieloven § 5-5.

### Utleierens adgang til husrommet:

Leieren plikter i nødvendig utstrekning å gi utleieren eller utleierens representant adgang til husrommet for tilsyn. Det samme gjelder dersom det trengs for å gjennomføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider som må utføres for å hindre skade på husrommet eller eiendommen for øvrig. Leieren skal ha melding i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider. Før arbeider utover vedlikehold påbegynnes, skal leieren ha melding med frist som tilsvarer lovlig oppsigelsesfrist, jfr. §9-6, 1. ledd. For øvrig gjelder husleielovens §5-6.

### Dyrehold:

Leieren kan holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller de øvrige brukerne av eiendommen, jfr. §5-2, annet ledd.

### Oppsigelse av leieforholdet

#### A: Tidsbestemte leieavtaler:

Partene kan si opp leieavtalen med avtalt eller lovbestemt oppsigelsesfrist.

#### Krav til leierens oppsigelse:

Leieren har en ubetinget oppsigelsesrett, dersom ikke annet er avtalt. Det er ingen formkrav til oppsigelsen. Vi anbefaler likevel at oppsigelsen er skriftlig av hensyn til bevis.

#### Krav til utleierens oppsigelse:

Utleierens oppsigelse derimot må være skriftlig og begrunnet. Oppsigelsen skal opplyse om at leieren kan protestere skriftlig til utleieren innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leieren ikke protesterer innen fristen, taper leieren sin rett til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med loven, og at utleieren i så fall kan begjære tvangsfravikning etter tvangsfullbyrdsloven §13-2, 3. ledd bokstav c. For øvrig gjelder husleielovens §9-7. Reglene

om formkrav gjelder ikke for oppsigelse av tidsbestemt leieavtale om enkelt beboelsesrom der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig.

Der det er inngått en avtale om leie av bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som han skal ta i bruk igjen etter et midlertidig fravær på inntil 5 år, gjelder heller ikke reglene i kapittel 9, bortsett fra §9-10 om leierens død. Utleieren kan si opp avtalen med avtalt oppsigelsesfrist uten nærmere begrunnelse, og leieren kan ikke protestere mot oppsigelsen. Dersom utleieren ikke har sagt opp leieren før leieavtalen har vart i 5 år, gjelder lovens bestemmelser fullt ut.

For utleieren gjelder i tillegg at han bare kan si opp avtalen dersom en av følgende situasjoner foreligger:

- boligen skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden
- riving eller ombygging av eiendommen gjør at boligen må fravikes,
- leieren har misligholdt leieavtalen eller,
- det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen.

Unntak: Tidsbestemt leieavtale om enkelt beboelsesrom der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig, kan sies opp av utleieren uten hinder av bestemmelsene a)-d) over.

#### B) Tidsbestemte leieavtaler:

Tidsbestemte leieavtaler opphører uten oppsigelse ved den avtalte leieperiodens slutt. Dersom leieren ikke flytter ved den avtalte leieperiodens slutt, må utleieren innen tre måneder etter kontraktens utløpsdato sende en skriftlig flytteoppfordring til leieren. Hvis ikke, går leieforholdet over til å bli tidsbestemt. Partene kan ikke si opp leieforholdet dersom det ikke er avtalt en særskilt oppsigelsesadgang. Er det avtalt en oppsigelsesadgang i leieperioden kommer bestemmelsene om dette til anvendelse, se punkt om tidsbestemte kontrakter.

#### Tilsidesettelse av en oppsigelse:

Leieren kan innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt, protestere skriftlig til utleieren mot oppsigelsen. Har leieren ikke protestert mot oppsigelsen skriftlig, kan leieren ikke påberope seg at oppsigelsen er i strid med loven. Har leieren protestert skriftlig, faller oppsigelsen bort om ikke **utleieren** har reist søksmål mot leieren innen tre måneder etter at leierens frist utløp. For øvrig gjelder lovens §9-8.



Forbrukerrådet  
Postboks 4594 Nydalen  
0404 Oslo  
E-post: [post@forbrukerradet.no](mailto:post@forbrukerradet.no)  
Internett: [forbrukerportalen.no](http://forbrukerportalen.no)

Telefon: 23 400 500  
Telefaks: 23 400 504

Forbrukerrådets øvrige kontraktsformulærer kan også kjøpes fra Internett:  
<http://forbrukerportalen.no>

© Forbrukerrådet