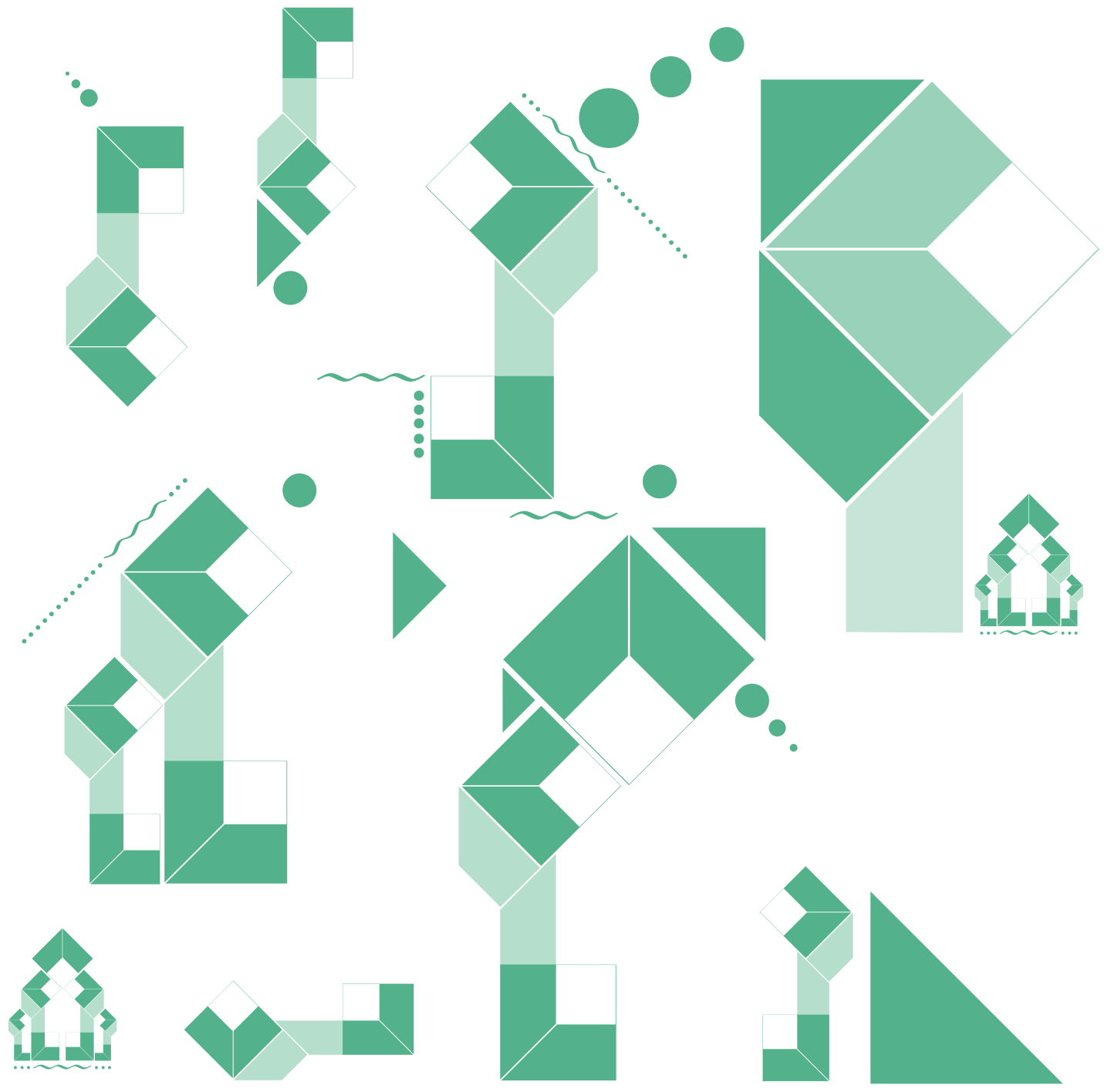


# leiekontrakt for bolig

Leieboerforeningen.no

etter reglene i husleieloven av 26 mars 1999



## : Parter

### Utleier

Navn  Tlf

Adresse

Pnr/sted  Mail

### Utleiers flm.

Navn  Tlf

Adresse

Pnr/sted  Mail

### Leier

Navn  Tlf

Mail

## : Leieforholdet gjelder

Adresse

ant rom +  kjøkken +  bad +  kjellerbod/utebod +  loftsbod/innebod +  garasje

Dessuten bruksrett til

Leieforholdet er  umøblert eller  møblert.  Inventarliste vedlagt.

**Denne kontrakten gjelder** (OBS: Punkt 3 og 4 gir leieboer færre rettigheter enn ved leie av annen bolig):

- 1. Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, hvor utleier bor i samme hus.
- 2. Ett enkelt beboelsesrom med adgang til en annens bolig (hybel).
- 3. Bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som han skal ta i bruk selv som egen bolig etter et midlertid fravær på inntil fem år.
- 4. Tjenestebolig, leierett med grunnlag i arbeidsavtale.
- 5. Annen bolig

## : Betaling

Husleie kr  per måned betales forskuddsvis med forfall den  i hver måned.

Beløpet betales til kontonummer  første gang den

Utgifter til **elektrisitet** er

- Inkludert i leien **eller**
- Betales a konto av leier med kr  per måned **eller**
- Leier oppretter eget abonnement.

Utgifter til **brensel** er

- Inkludert i leien **eller**
- Betales a konto av leier med kr  per måned **eller**
- Leier oppretter eget abonnement.

Utgifter til **vann og avløp** etter målt forbruk, er

- inkludert i leien **eller**
- betales a konto av leier med kr  per måned.

Totalsum a konto beløp kr . Avregning foretas en gang i året, og ved leieforholdets opphør.

## : Regulering av leien

Hver av partene kan, med en måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsettelse. Regulering kan ikke skje oftere enn en gang per år. Utgangspunktet for første års regulering, er konsumprisindeksen ved kontraktsinngåelsen. Dersom leieforholdet varer i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter med seks måneders skriftlig varsel, kreve at leien blir satt til gjengs leie. Ved leiefastsettelsen skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leiers forbedringer og innsats. Ved uenighet kan hver av partene kreve at leien fastsettes av en takstnemd oppnevnt av retten.

## : Depositum/garanti

Leier  skal eller  skal ikke deponere et beløp til sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen, utgifter ved fravikelse og for andre krav som reiser seg av leieavtalen.

Avtalt depositumsbeløp/garantibeløp er kr

### Ved depositum:

Beløpet settes på rentebærende sperret depositumskonto i bank   
på kontonummer

### Ved garanti:

Garantierklæring utstedt av  vedlegges avtalen.

## : Leieforholdets varighet

Leieforholdet starter  (dato) og

- a) Kan sies opp av  leier eller  begge parter med  måneders frist til fraflytning **eller**
- b) Opphører uten oppsigelse den  (dato). Leieforholdet kan i leieperioden sies opp av  leier eller  begge parter med  måneders frist til fraflytning **eller**
- c) Opphører uten oppsigelse den  (dato). Leieforholdet kan i leieperioden ikke sies opp av noen av partene

For tidsbestemt kontrakt under tre år begrunnes tidsbegrensningen slik:

## : Vedlikeholdsplikt

Utleier plikter i leietiden å holde utleid husrom og eiendommen for øvrig i den stand som leieren har krav på etter husleielovens kapittel 2. Leieren plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og liggende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Må gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er avtalt. Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold.

## : Utkastelsesklausul

a) Leieren vedtar at utkastelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggssytelser ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt etter forfallsdag, jf samme lovs § 13-2, tredje ledd a. I varselet skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom kravet ikke blir oppfylt, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og omkostninger blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

b) Leieren vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf tvangsfullbyrdelsesloven §13-2 tredje ledd b.

## : Varsel til sosialtjenesten

Om det oppstår grunnlag for å begjære utkastelse kan utleier sende skriftlig varsel til sosialtjenesten i kommunen.  Leier reserverer seg mot at utleier kan sende varsel til sosialtjenesten.

## : For øvrig gjelder husleieloven av 23 mars 1999 for leieforholdet

: **Særlig bestemmelser** (Ved behov for mer plass, bruk evt eget ark)

Underskrifter:

Sted/dato

Sted/dato

Underskrift **utleier**

Underskrift **leieboer**

# Hva sier loven?

## Fravikelighet

Husleieloven kan ikke fravikes til skade for leieren med mindre det fremgår av den enkelte paragraf.

## Overlevering

Overlevering er skjedd når leieren har fått nøkler og adgang til boligen. Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og i vanlig god stand, hvis ikke annet er avtalt. Oppdager leieren mangler, må han melde fra til utleieren innen rimelig tid.

## Depositum

Depositum skal settes på sperret depositumskonto med vanlige rentevilkår i finansinstitusjon. Utleier skal betale for opprettelsen av kontoen. Depositum, garanti eller begge til sammen kan ikke overstige summen av seks måneders leie. Leieren kan kreve opptjente renter utbetalt. Når leieforholdet er slutt, kan hver av partene kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen rettsavgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever leieren utbetaling av depositum, skal banken skriftlig varsle utleier om kravet og opplyse om at beløpet utbetales til leier hvis utleier ikke innen fem uker etter at varselet ble mottatt dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar banken ikke slik dokumentasjon innen fristen, skal beløpet utbetales til leier. Det samme gjelder om utleier krever utbetaling av depositumet.

## Opptak i husstand

Leieren har rett til å ta opp i sin husstand sin ektefelle eller samboer, sine egne, ektefellens eller samboerens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje og fosterbarn. Opptak av andre personer i husstanden krever godkjenning fra utleieren. Godkjenning kan bare nektes dersom vedkommende persons forhold gir saklig grunn til det eller leiligheten blir klart overbefolket.

## Framleie

Leier av bolig som selv skal bo i boligen, kan framleie en del av boligen. Leieren kan også framleie med godkjenning fra utleieren i inntil to år ved midlertidig fravær på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. I begge tilfeller må eieren ha utleierens godkjenning, men utleier kan bare nekte framleie hvis framleierens forhold gir saklig grunn til det eller leiligheten blir klart overbefolket.

## Leieforholdets varighet

### 1. Tidsbestemte leieavtaler

Partene velger om man ønsker å ha oppsigelsesadgang i tidsbestemte avtaler. Om man ikke har oppsigelsesadgang skal leier skriftlig opplyses om dette ved inngåelsen av leieavtalen. En leieavtale som er inngått for bestemt tid, opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietid. Fortsetter leieforholdet i mer enn tre måneder etter utløpet av den avtalte leietid uten at utleieren skriftlig har oppfordret leieren til å flytte, går leieavtalen over til å være tidsubestemt. Det er ikke adgang til å inngå tidsbestemt leieavtale for bolig for kortere tid enn tre år. Minstetiden kan likevel settes til ett år hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus. Bestemmelsene om minstetid kan fravikes dersom husrommet skal brukes av utleieren selv eller noen i hans husstand, eller utleieren har en annen saklig grunn for tidsbegrensningen. Er tidsbestemt leieavtale inngått i strid med husleieloven § 9-3, skal avtalen anses som tidsubestemt.

### 2. Tidsubestemte leieavtaler

En tidsubestemt leieavtale kan bare sies opp av utleieren dersom

- husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller

Les om dine rettigheter og plikter i Leieboerforeningens **Håndbok i husleierett.**



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

Tidsubestemt leieavtale om enkelt beboelsesrom der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig, kan sies opp av utleieren uten hinder av disse bestemmelsene.

## Oppsigelse

Det kan fritt avtales hvor lang oppsigelsestiden skal være. Hvis ingenting er avtalt for tidsubestemte leieforhold, er oppsigelsestiden tre måneder, til opphør ved utløpet av en kalendermåned. For leieavtale om enkelt beboelsesrom der leieren har adgang til en annens bolig, er oppsigelsesfristen en måned hvis ikke annet er avtalt.

Utleierens oppsigelse skal være skriftlig, begrunnet og opplyse at leieren kan protestere skriftlig til utleieren innen en måned etter at oppsigelsen er mottatt. I oppsigelsen skal det også opplyses at dersom eieren ikke protesterer innen fristen, taper leieren sin rett til å bestride oppsigelsen. En oppsigelse som ikke oppfyller disse kravene, er ugyldig. Kravene gjelder likevel ikke for tidsubestemt avtale om enkelt beboelsesrom der leieren har adgang til en annens bolig.

Hvis leieren protesterer innen en måned etter at oppsigelsen er mottatt, faller oppsigelsen bort dersom ikke utleieren reiser søksmål mot leieren innen tre måneder etter at leierens frist løp ut.

## Leieforholdets opphør

Når leieforholdet er slutt, skal leieren overlevere leieobjektet til utleieren i samme stand som ved overtagelsen, bortsett fra den forringelse som følger av elde, alminnelig slit og mangler det påhviler utleieren å utbedre. Leieren erstatter skader han har ansvaret for. Utleier må påberope mangler som han vil gjøre gjeldende overfor leier innen rimelig tid etter at leieforholdet er slutt.

## Varsel til sosialtjenesten

Når det er grunnlag for å begjære fravikelse av husrommet kan utleier, dersom det er grunn til det, sende skriftlig varsel til sosialtjenesten i kommunen om misligholdet. En eventuell begjæring om tvangsfravikelse bør tidligst fremsettes for namsmyndigheten to uker etter at skriftlig varsel er sendt til sosialtjenesten. Utleier kan gi andre fullmakt til å sende slikt varsel. Leier kan i skriftlig melding til utleier reservere seg mot at slikt varsel blir sendt til sosialtjenesten.

Utleier skal senest samtidig med oversendelse av varsel til sosialtjenesten i kommunen sende kopi av varselet eller annen melding om innholdet til leier.

## Statlig bostøtte

Bostøtte er en statlig økonomisk støtteordning som administreres av Husbanken og kommunene. Hensikten er å hjelpe husstander med lave inntekter og høye boutgifter til å etablere seg og å bli boende i en trygg og god bolig. Det er kommunene som tar imot søknader og svarer på spørsmål om ordningen. Utbetaling av bostøtten skjer hver måned. Du kan selv beregne om du har krav på bostøtte på internettidene til Husbanken, [www.husbanken.no](http://www.husbanken.no). Leieboerforeningen kan også hjelpe deg med mer informasjon.