

HUSLEIEKONTRAKT FOR LEIE AV HYBEL / LEILIGHET / HUS

Reglene i husleieloven kan bare fravikes til fordel for leietaker.

--- § 1 ---

1.1 UMLEIER

1.2 LEIETAKER

Navn:	Navn:
Adresse:	Adresse:
Telefon:	Telefon:

--- § 2 ---

2.1 UMLEIESTED Adresse: _____

2.2 TYPE BOLIG

☐ Leilighet / hus Totalt boligareal: _____ m² Antall beboelsesrom: _____

☐ Hybel / hybelleilighet: Totalt boligareal: _____ m² Antall beboelsesrom: _____

2.3 INVENTAR

☐ Umøblert ☐ Møblert ☐ Delvis møblert

Dersom boligen er møblert/delvis møblert bør fullstendig inventarliste settes opp. Denne skal undertegnes av leietaker og utleier, som hver skal ha sitt eksemplar. I denne inventarlisten bør det også følge en tilstandsrapport som forteller hvilke skader som eventuelt er på inventaret ved avtaleinngåelsen. Inventarlisten er å regne som en del av avtalen.

2.4 TILBEHØR

Garasje	☐ Ja	Antall: _____	☐ Nei
Bod	☐ Ja	Antall: _____	☐ Nei
Biloppstillingsplass	☐ Ja	Antall: _____	☐ Nei

2.5 TILLEGGSVILKÅR

--- § 3 ---

3.1 SKAL LEIETAKER STILLE DEPOSITUM *(husleielovens § 3-5)*

☐ Nei

☐ Ja, det avtales at leieren til sikkerhet for skyldig leie, skader på husrommet, utgifter til fraviking og for andre krav som reiser seg av leieavtalen, skal betale depositum.

Det kan ikke avtales større beløp enn seks måneders husleie. Renter godskrives leietaker. Det skal opprettes en særskilt depositumskonto; helst i samme bank som husleien innbetales til. Gebyr for opprettelsen av kontoen skal dekkes av utleier, jf. husleieloven § 3-7, 1.ledd.

3.2 BETALING AV HUSLEIE *(husleielovens kapittel 3 og 4)*

1. Leiesummen skal betales forskuddsvis den _____ (dato) hver måned.

Leien betales til kontonummer: _____

Leiesum pr. måned er kr: _____

Det kan kun kreves en måneds forskudd på leien.

2. Er oppvarming og strøm inkludert i husleien:

☐ Ja

☐ Nei, leier må tegne eget abonnement fra og med _____ (dato)

☐ Nei, dette skal betales i tillegg til husleien. Utleier beregner et forskudd som skal avregnes minst en gang hvert år. Forskuddet er på kr _____ per måned.

Dersom dette betales som tillegg til husleien, skal det betales samtidig med husleien. Utleier skal dokumentere de faktiske utgifter til oppvarming og strøm.

3.3 JUSTERING AV HUSLEIEN

1. Årlig justering: (husleieloven § 4-2)

Husleien kan justeres i henhold til konsumprisindeksen årlig. Første justering kan foretas 1 år etter avtaleinngåelsen. Leietaker må få et varsel 1 måned i forveien. Man skal bruke indeksen for den første hele måneden, da leieforholdet ble inngått. For å finne indeksen, se statistisk sentralbyrås hjemmeside: (www.ssb.no)

2. Justering hvert tredje år: (husleieloven § 4-3)

Husleien kan justeres slik at den er i samsvar med gjengs leie. Etter 2 år og 6 måneder kan utleier sende varsel til leietaker om at slik justering vil finne sted om 6 måneder. Gjengs leie er ikke det samme som markedsleie. Mens markedsleie reflekterer hva som kan oppnås ved ny utleie i dag, er gjengs leie et gjennomsnitt av leien i alle løpende leieforhold av lignende husrom på liknende vilkår.

Merk at denne justeringen også kan kreves av leietaker.

3.4 LEIEFORHOLDETS VARIGHET OG OPPHØR (husleielovens kapittel 9)

1. Tidsbestemt eller tidsubestemt leiekontrakt (**Sett bare ett kryss!**):

☐ Leiekontrakten er TIDSUBESTEMT, det vil si at dato for opphør ikke fastsettes ved avtaleinngåelsen. Det avtales en gjensidig oppsigelsestid på _____ måneder.

Dersom oppsigelsestid ikke avtales følger det av loven at denne skal være på 3 måneder. Et unntak gjelder for enkelt beboelsesrom der leieren har adgang til en annens bolig. I disse tilfellene er oppsigelsestiden på 1 måned.

☐ Leiekontrakten er TIDSBESTEMT, det vil si at den starter å løpe fra _____ (dato) og opphører uten oppsigelse den _____ (dato).

Ved tidsbestemte kontrakter kan det i utgangspunktet ikke avtales kortere leietid enn 3 år, men dersom leieobjektet er i utleiers egen bolig (for eksempel hybel i utleiers egen bolig) kan leietiden være 1 år.

Det kan gjøres unntak fra regelen om 3 eller 1 års leietid hvis saklig grunn foreligger, jf. husleielovens § 9-3. Eksempelvis dersom utleier eller noen i hans husstand skal bo i leieobjektet selv, hvis boligen skal pusses opp eller rives, eller hvis det foreligger annen saklig grunn. Dette må i så fall spesifiseres i kontrakten

2. Kan den tidsbestemte leiekontrakten sies opp under leieperioden:

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja den tidsbestemte leiekontrakten kan sies opp avtales det en gjensidig oppsigelsesfrist på _____ måneder.

Dersom avtalen åpner for at tidsbestemte leiekontrakter skal kunne sies opp i leieperioden, og det ikke er avtalt oppsigelsestid, følger det av loven at oppsigelsestiden skal være tre måneder. Et unntak gjelder for enkelt beboelsesrom der leieren har adgang til annens bolig. I disse tilfellene skal oppsigelsestiden være én måned.

Eventuell grunn til tidsbegrensningen:

--- § 4 ---

4.1 LEIETAKER OG UMLEIERS PLIKTER

1. Er dyrehold tillatt: ☐ Ja ☐ Nei

Dersom bare enkelte dyr er tillatt føres dette opp under andre merknader nedenfor.

2. Er boligen rengjort ved innflytting: ☐ Ja ☐ Nei

3. Ved innflytting må leietaker undersøke boligen og eventuelle mangler må leietaker melde fra om innen 14 dager etter at han/hun ble klar over forholdet, jf. § 2-8. Skader som oppstår under leietiden må meldes til utleier. Dette må gjøres straks dersom skaden må repareres med en gang.

Leietaker plikter å sørge for at boligen er i samme stand ved utflytting som ved innflytting. Leietaker er dog ikke ansvarlig for skader/forringelse som følger av alminnelig slitasje.

4. Utleier plikter å holde boligen i ordentlig og forsvarlig vedlikeholdt. Eventuelle skader/mangler ved utflytting skal utleier melde fra om skriftlig innen 14 dager etter utflytting.

5. Framleie er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra utleier.

6. Leieboeren forplikter seg til å følge de ordensregler som gjelder for eiendommen for øvrig
7. Antall nøkler utlevert _____

--- § 5 ---

5.1 INVENTARLISTE/TILSTANDSRAPPORT

Inventarliste/tilstandsrapport ved leie av møblert/delvis møblert leieobjekt:

<u>Gjenstand:</u>	<u>Skadet:</u>	<u>Verdi:</u>
.....	Ja ☐ Nei ☐	.....
.....	Ja ☐ Nei ☐	.....
.....	Ja ☐ Nei ☐	.....
.....	Ja ☐ Nei ☐	.....
.....	Ja ☐ Nei ☐	.....
.....	Ja ☐ Nei ☐	.....
.....	Ja ☐ Nei ☐	.....
.....	Ja ☐ Nei ☐	.....
.....	Ja ☐ Nei ☐	.....
.....	Ja ☐ Nei ☐	.....
.....	Ja ☐ Nei ☐	.....
.....	Ja ☐ Nei ☐	.....
.....	Ja ☐ Nei ☐	.....
.....	Ja ☐ Nei ☐	.....
.....	Ja ☐ Nei ☐	.....
.....	Ja ☐ Nei ☐	.....

Andre anmerkninger:

.....

.....

.....

.....

--- § 6 ---

6.1 ER LEIETAKER UNDER 18 ÅR?

☐ Ja ☐ Nei

Her er det viktig å merke seg at dersom dette spørsmålet besvares bekreftende, må den mindreåriges verge skrive under på avtalen. Barn under 18 år kan ikke stifte gjeld og følgelig ikke inngå husleieavtaler.

6.2 PARTENES UNDERSKRIFTER

Sted - dato

Utleier

Sted - dato

Leietaker / verge

Partene beholder hvert sitt underskrevne eksemplar av denne avtale.

7.1 NÅR LEIEFORHOLDET SKAL AVSLUTTES

1. 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.
2. Alle leietakers nøkler er levert tilbake.
3. Hvis det ved etableringen av leieforholdet ble utformet en inventarliste eller tilstandsrapport, er det nå ved opphøret av leieforholdet foretatt en kontroll og funnet at alt er i orden.
4. Ved strømvlesning viser målestanden _____
5. Det bekreftes videre at det ikke foreligger noen uoppgjorte krav mellom leietaker og utleier. Dette innebærer at leietaker har rett til å få depositumet utbetalt i sin helhet.

Sted - dato

Sted - dato

Utleier

Leietaker / verge
