

Forbrukarrådet sin husleigekontrakt

Partane

Utleigar

Namn:

Adresse:

Postnr/stad:

E-post:

Tlf.:

Fødselsdato

evt. org.nr.:

1. Partane i avtalen

Dersom leigar eller utleigar er under 18 år, må ein person over 18 år (fullmaktshavaren) stå ansvarleg for avtalen. Fullmaktshavaren skal i så fall underskrive avtalen.

Evt. fullmaktshavar for utleigar

Namn:

Adresse:

Postnr/stad:

E-post:

Tlf.:

Fødselsdato

evt. org.nr.:

Leigar

Namn:

Adresse:

Postnr/stad:

E-post:

Tlf.:

Fødselsdato:

Evt. fullmaktshavar for leigar

Namn:
Adresse:
Postnr/stad:
E-post:
Tlf.:
Fødselsdato:

Eigedomen og leigeavtalen

2. Eigedomen

Adresse			
Gr.nr	br.nr	seksjonsnr	husværenummer
Kommune			

3. Leigeavtalen gjeld

Kryss av for eitt alternativ (les utfyllingsretteiinga):

☐ **A: Hus eller leilegheit**

☐ **B: Lofts- eller sokkelhusvære i einebustad eller husvære i tomannsbustad der utleigar bur i same hus**

☐ **C: Eitt bustadrom der leigaren etter avtalen har tilgjenge til ein annan sin bustad**

Om pkt. C: Leigetakar har færre rettar enn vanleg, bl.a. innskrenka oppseiingsvern. Sjå [husleigelova §§ 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd](#).

☐ **D: Bustad som utleigaren sjølv har brukt som eigen bustad, og som vert leigd ut som følgje av mellombels fråvær på inntil fem år.**

Om pkt. D: Leigetakar har færre rettar enn vanleg. Sjå [husleigelova § 11-4](#).

☐ **E: Anna**

Dersom anna, spesifiser

Kor mange rom (ekskl. bad og kjøkken)

☐ Kjøkken

☐ Bad

Kor mange buer

Kor mange parkeringsplassar

Husværet vert leigd ut

☐ Møblert

☐ Umøblert

☐ Inventarliste er lagt ved

Spesielle forhold, spesifiser

Husleige

4. Avtalt husleige

Forutan straum/oppvarming og/eller vatn/avlaup er det ikkje tillate å krevje betaling utover avtalt husleige.

Avtalt husleige pr måned er kr

Leiga skal betalast forskotsvis kvar måned innan (sett inn kva dag i månaden) :

Leiga skal betalast til kontonummer

Straum og oppvarming

Kryss av for eitt alternativ:

☐ Straum og oppvarming er inkludert i husleiga

☐ Straum og oppvarming skal betalast samtidig i tillegg til husleiga. *Det vert berekna eit forskot kvar måned som forfell saman med husleiga. Forskota vert avrekna minst ein gong i året, og utleigar dokumenterer dei faktiske utgiftene til straum og oppvarming.*

Forskot pr måned for straum og oppvarming er kr

☐ Straum og oppvarming er ikkje inkludert i husleiga

Leigar har eigen målar og må teikne eige abonnement, frå dato

Vatn- og avlaupsavgifter

Kryss av for eitt alternativ:

☐ Vatn- og avlaupavgifter er inkludert i husleiga.

☐ Vatn- og avlaupavgifter vert berekna etter målt forbruk. *Det vert berekna eit forskot kvar måned som forfell saman med husleiga. Forskota vert avrekna minst ein gong i året, og utleigar dokumenterer dei faktiske utgiftene til vatn og avlaup.*

Forskot pr måned for vatn- og avlaup, kr

TV/Internett

☐ Kabel-TV er inkludert i husleiga

☐ Internett er inkludert i husleiga

Om leigeforholdet

5. Leigeforholdet si form og varigskap

Kryss av for anten A: Tidsubestemt avtale eller B: Tidsbestemt avtale:

A. TIDSUBESTEMT AVTALE

☐ Kryss av her for **tidsubestemt avtale**

Leigeforholdet startar den, dato

kl.

... og lauper til det blir sagt opp av ein av partane. Oppseiingsfristen blir rekna frå den fyrste dagen i den følgjande månaden, og skal vere på (tal månader):

B. TIDSBESTEMT AVTALE

☐ Kryss av her for **tidsbestemt avtale**

Leigeforholdet startar den

kl

og stansar utan oppseiing den

kl

Ein tidsbestemt leigeavtale kan etter husleigelova ikkje vere kortare enn tre år. Dersom avtalen gjeld lofts- eller sokkelhusvære i einebustad eller husvære i tomannsbustad, og utleigaren bur i same hus (jf. punkt.3 B), kan minstetida vere eitt år. Lova sine reglar om minstetid gjeld ikkje for kontraktar som gjeld utleige av husvære som utleigar sjølv har brukt som eigen bustad, og som vert leigd ut ved mellombels fråvær på inntil fem år (jf. punkt 3 D).

Vel eitt alternativ:

☐ Avtalen kan ikkje seiast opp av nokre av partane i den avtalte leigeperioden

☐ I den avtalte leigeperioden har partane avtalt ein gjensidig oppseiingsrett:

Oppseiingsfristen vert rekna frå den fyrste dagen i den følgjande månaden. Oppseiingsfristen er på (tal månader):

Kortare leigetid:

Det kan avtalast kortare leigetid enn lova sitt minimum på 3 og 1 år dersom:

a) husværet skal brukast som bustad av utleigaren sjølv eller nokon som høyrer til husstanden, eller

b) utleigar har ein annan sakleg grunn til tidsavgrensinga.

NB Grunngevinga må oppgjes skriftleg, elles kan ikkje utleigar krevje anna tidsavgrensing enn den lova tillèt.

Fyll ut viss tidfesta leigeavtale med kortare leigetid. Vel eitt alternativ:

☐ Ved leigeperioden sitt opphøyr skal husværet brukast som bustad av utleigar sjølv eller andre som tilhøyrer utleigar sin husstand

Spesifiser

☐ Utleigar har annan sakleg grunn for tidsavgrensinga

Spesifiser annan grunn for tidsavgrensing

Depositum/garanti og ordensreglar

6. Depositum/garanti

Utleigar dekkjer kostnader til oppretting av depositumskonto. Depositum/garanti kan maksimalt vere på 6 månaders leige.

Leigar skal som tryggleik for skuldig leige, skadar på romma eller inventaret, manglande reingjering ved utflytting og andre krav i samband med avtalen, betale/stille (vel alternativ A. eller B.):

☐ **A. Depositum**

Depositum på kr

skal setjast på depositumskonto (kontonummer)

☐ **B. Garanti**

Garanti på kr

Garantierklæring (vedlagd) ferda ut av

7. Ordensreglar

Leigaren må behandle husrommet med tilbørleg aktsemd og elles i samsvar med avtalen. Leigaren må følgje vanlege ordensreglar og rimelege påbod frå utleigar.

Er dyrehald tillate

☐ Ja

☐ Nei

Dersom ja, kva dyr er tillatne

Er røyking innandørs tillate

☐ Ja

☐ Nei

Andre forhold, spesifiser

8. Utkasting og særleg tvangsgrunnlag

Leigaren godtek at utkasting (tvangsfråviking) kan krevjast dersom leiga ikkje vert betalt innan 14 dagar etter at skriftleg varsel i medhald av [tvangsfullbyrdingslova § 4-18](#) er sendt. Varselet kan sendast tidlegast på forfallsdagen, jf. same lov [§ 13-2, 3.ledd \(a\)](#). Det skal gå fram av varselet at utkasting vil bli kravd dersom kravet ikkje vert oppfylt, og at utkasting kan unngåast dersom leiga blir betalt med renter og kostnader før utkastinga blir gjennomført. Leigaren godtek at utkasting kan krevjast når leigetida har laupt ut, jf. [§ 13-2, 3.ledd \(b\)](#) i tvangsfullbyrdingslova.

Særskilt vilkår, mengd eksemplar og underskrifter

Når det er teke eit atterhald om at ein bustad vert leigd ut «som han er» tyder det at leigar overtek mykje av risikoen for at bustaden kan ha skjulte manglar. Dersom leigar oppdagar manglar etter avtaleinngåinga er det normalt ikkje eit kontraktsbrot med mindre utleigar har gitt feil eller manglande opplysningar eller dersom bustaden er i vesentleg dårlegare stand enn det leigar hadde rimeleg grunn til å forvente ut frå leigesummen sin storleik og andre forhold.

9. Partane har særskilt avtalt følgjande

☐ Bustaden vert leigd ut 'som han er'

Anna, spesifiser

10. Mengd eksemplar

Leigeavtalen er ferda ut med tal vedlegg

Leigeavtalen er ferda ut i tal eksemplar

11. Underskrifter

Utleigar si underskrift:

Stad

dato:

Leigar si underskrift:

Utfyllingsrettleiing

Til punkt 1. Partane i avtalen.

Dersom utleigar og/eller leigar er representerte ved fullmektig skal kontaktinformasjonen for denne/desse også fyllast ut. Dersom leigar er under 18 år, må ein person over 18 år (fullmektigen) stå ansvarleg for avtalen. Fullmektigen skal i så fall underskrive avtalen.

Er de fleire som skal leige saman? Dersom fleire leigarar skal stå ansvarlege overfor utleigar, kan utfyllingsfelt for fleire leigarar verte oppretta ved å trykkje på 'Legg til' i det elektroniske skjemaet. Dersom de berre fyller ut kontrakten på papir, er det sett av plass til ein leigar ekstra. Er de fleire leigarar enn to, bruk egne ark. Hugs at leigarane i kontrakten er solidarisk ansvarlege overfor utleigar, og at alle må skrive under på kontrakten.

Til punkt 3. Leigeavtalen gjeld.

Kryss av for eitt av alternativa A – E.

Vel A dersom leigeavtalen gjeld eit heilt hus eller ei heil leilegheit.

Vel B dersom leigeavtalen gjeld eit lofts- eller sokkelhusvære i einebustad eller husvære i tomannsbustad, **og** utleigaren bur i same hus. Når avtalen gjeld slike bustader, er det høve til å avtale at minstetida av ein tidsbestemt leigeavtale skal vere 1 år. Sjå husleigelova § 9-3 første ledd andre punktum. Sjå likevel punkt 5 om høvet til å avtale kortare leigetid.

Vel C dersom leigeavtalen gjeld eitt enkelt bustadrom der leigaren etter avtalen har tilgjenge til ein annan sin bustad. For denne typen avtalar vil ikkje det vanlege oppseiingsvernet gjelde. Alternativ C er berre aktuelt dersom (i) leigeavtalen gir eksklusiv bruksrett til berre **eitt** rom (eventuelt med eigen entré/gong i tillegg) og (ii) leigar fritt kan bruke andre delar av bustaden, f.eks. bad og kjøkken.

Vel D dersom utleigar leiger ut eigen bustad ved mellombels fråvær på inntil fem år. I slike tilfelle gjeld ikkje oppseiingsvernet, leigar kan ikkje framleige, og eventuelle tidfesta avtalar kan vere kortare enn det lova set som minimum. Kortare minimumstid må grunngjevast, jf. punkt 5.

Vel E i andre tilfelle, og spesifiser nærmare kva avtalen gjeld. Dette alternativet kan vere aktuelt ved utleige av garasjar, buer og liknande.

Til punkt 5. Leigeforholdet si form og varigskap

Vel anten alternativ A eller B.

Vel A dersom leigeavtalen skal vere tidsubestemt. Dersom oppseiingsfrist ikkje vert oppgjeve vil husleigelova sine reglar i § 9-6 kome til bruk.

Vel B dersom leigeavtalen skal vere tidsbestemt. Skriv om avtalen skal vere uoppseieleg i heile perioden som er ført opp, eller om partane skal ha høve til å seie opp avtalen i den avtalte leigeperioden. Dersom det ikkje blir kryssa av for eitt av desse alternativa, vil avtalen kunne seiast opp innanfor den avtalte tidsperioden.

Punktet «Kortare leigetid» er berre aktuelt der det etter lova kan avtalast kortare leigeperiode enn lova sitt minimum på 3 eller 1 år, og partane ønskjer det. Avvik frå lova sine minimumsreglar må grunngjevast skriftleg ved avtaleinngåinga.

Ulovlege avvik frå lova sitt minstekrav, inneber at leigeavtalen blir ein oppseieleg avtale med tre månaders oppseiing.

Til punkt 8. Utkasting og særleg tvangsgrunnlag

Dette er ein såkalla utkastingsklausul som lettare gir utleigar grunnlag for utkasting dersom leigar ikkje

betaler husleige i rett tid.

Viktig: Les dette om kontrakten

Dette er Forbrukarrådet sin standardkontrakt for leige av bustad. På [Forbrukarrådet si heimeside](#) finn de informasjon om reglar i husleigeforhold, skjema ved overtaking av bustad, og inventarliste og tilbakeleveringsskjema.

Denne leigekontrakten regulerer saman med [husleieloven](#) leigaren og utleigaren sine rettar og plikter i leigeforholdet. Det skal skrivast leigekontrakt dersom ein av partane krev det.

Det kan ikkje avtalast eller gjerast gjeldande vilkår som er mindre gunstige for leigetakaren enn det som følgjer av husleigelova.

Kontrakten må skrivast ut i minst to eksemplar og underskrivast av baa, evt. alle partar. Vi tilrår også å underskrive kvar side med initialar.

Kontrakten kan fyllast ut elektronisk eller skrivast ut og fyllast ut på papir. Forbrukarrådet tilrår at kontrakten blir fylt ut elektronisk av partane i fellesskap. Forbrukarrådet oppmodar partane til å lese utfyllingsrettleiinga. Forbrukarrådet oppmodar baa partar til å lese gjennom heile avtalen før avtalen vert underskriven. Forbrukarrådet tek ikkje ansvar for eventuelle feil ved utfyllinga av kontrakten

Forbrukarrådet sine kontraktar vert oppdatert laupande. Siste dato for oppdatering går fram av den einskilde kontrakten. Reglar og praksis på området kan endrast, og det kan vere perioder der innhaldet i kontraktane og tilhøyrande rettleiingar ikkje er oppdaterte. Forbrukarrådet fråskriv seg eitkvart mogleg ansvar for feil, utelatinger eller mangelfulle oppdateringar. Ta kontakt med Forbrukarrådet på telefonnummer 23 400 500 dersom du har spørsmål til kontrakten.

Forbrukarrådet sin husleigekontrakt er sist oppdatert 24.11.2016.