



## LEIEKONTRAKT FOR BOLIG

Vi anbefaler både utleier og leietaker å lese hele kontrakten nøye, og å ha en grundig felles gjennomgang av leiligheten ved inn- og utflytting.  
Tekst i *kursiv* er kun til informasjon.

Kontrakten er utarbeidet av og spørsmål kan rettes til  
**Husleiegruppa ved Juss-Buss, Arbins gate 7, 0253 Oslo, tlf: 22 84 29 00.**

### Pkt. 1: PARTER

Utleier: .....	Født: .....
Adresse: .....	Tlf: .....
E-post: .....	
Leietaker: .....	Født: .....
Adresse: .....	Tlf: .....
E-post: .....	

*Hvis det skrives på flere leietakere, står hver enkelt person ansvarlig for å oppfylle partenes plikter etter kontrakten.  
Dette vil si at utleier kan kreve en av leietakerne for hele leiesummen hvis de øvrige ikke betaler sin andel.  
Juss-Buss anbefaler at hver leietaker har sin egen kontrakt med utleier.*

### Pkt. 2: LEIEFORHOLDET GJELDER

Adresse: .....
Antall rom samt spesifisering av disse: .....
I tillegg kommer: .....
(for eksempel boder, tørkeloft, eget bad, adgang til kjøkken etc)

Kryss av for ett av alternativene nedenfor

Kontrakten gjelder hus eller leilighet.

*Dette er det vanligste alternativet. Kryss av her dersom leieforholdet ikke faller inn under ett av de andre alternativene nedenfor.*

Kontrakten gjelder bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som utleier skal flytte tilbake til etter et midlertidig fravær på inntil fem år. Utleie av bolig som nevnt her gir leietaker færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

*Ved utleie av slik bolig gjelder ikke minstetiden for tidsbegrensningene under pkt. 3, videre kan leieavtalen sies opp av utleier uten at det oppgis noen grunn. se husleieloven § 11-4.*

Kontrakten gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus.

*Ved utleie av slik bolig kan det inngås tidsbestemt leieavtale for minimum ett år.*

Kontrakten gjelder enkelt beboelsesrom hvor leietaker har adgang til utleiers bolig.

*Ved leie av slikt enkelt beboelsesrom kan leieavtalen sies opp av utleier uten at det oppgis noen begrunnelse. Forutsetningen er at leieforholdet kan sies opp etter kontrakten, se pkt. 3.*

Kryss av for boligens innhold

Boligen er  møblert  delvis møblert  ikke møblert.

*For møblert eller delvis møblert bolig bør det skrives en inventarliste som underskrives av begge parter og heftes ved kontrakten. Jo mer nøyaktig en slik liste er, desto større er sjansen for å unngå senere konflikter.*

### Pkt. 3: LEIEFORHOLDETS VARIGHET

*husleieloven kapittel 9*

Leieforholdet starter den .....

*Når det avtales at boligen skal leies for en bestemt tid (pkt. 3 b,c og d), kalles dette en tidsbestemt avtale. En slik kontrakt skal i utgangspunktet ha en varighet på minimum 3 år. Hvis leieobjektet er en sokkelleilighet eller en loftsleilighet i en enebolig, eller er del av en tomannsbolig, kan det avtales minstetid på ned til ett år hvis utleier selv bor i huset.*

Kryss av for ett av alternativene nedenfor

a) og kan sies opp av begge partene med ..... måned(er)s frist fra utløpet av den måneden du sier opp i.

b) og opphører uten oppsigelse den ....., men kan før dette tidspunkt sies opp av hver av partene med minst ..... måned(er)s varsel.

c) og opphører uten oppsigelse den ....., men kan før dette tidspunkt sies opp av leietaker med minst ..... måned(er)s varsel.

d) avtalen kan **ikke** sies opp av noen av partene i den avtalte leietid og opphører den.....

Dersom kortere tid enn minstetiden (3 eller 1 år) er valgt i denne kontrakten, er det likevel lovlig etter husleieloven § 9-3 fordi:

boligen skal brukes som bolig av utleier selv eller noen som tilhører husstanden, se kontraktens pkt. 14, eller

utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensningen, som oppgis i kontraktens pkt. 14

## Pkt. 4: OVERLEVERING AV BOLIGEN

husleieloven kapittel 2

Utleier skal til avtalt tid stille boligen til leietakers rådighet, rengjort og for øvrig i vanlig god stand. Leietaker skal undersøke boligens tilstand. Eventuelle avvik fra det som er avtalt må påklages enten ved overlevering eller innen rimelig tid, dvs. så snart som mulig, etter innflytting, se vedlagt tilstandsrapport. Ellers regnes forholdet for godtatt.

## Pkt. 5: LEIEBETALING

husleieloven §§ 3-1 til 3-4, samt §§4-2 og 4-3

Leiesummen på kr..... per måned betales forskuddsvis med forfall den ..... i hver måned.

Beløpet betales til kontonummer ..... første gang den .....

### Leieregulering etter konsumprisindeks

Begge parter kan kreve leien regulert en gang i året i takt med **konsumprisindeksen**. Endringen kan tidligst settes i verk **ett år etter kontraktsinngåelsen** eller **siste lovlige leiefastsetting**. Leietaker skal varsles **skriftlig minst en måned** før leien økes.

### Leieregulering til gjengs leie

Dersom leieforholdet har **vart lengre enn to år og seks måneder** og leien ikke har blitt forandret utover det som følger av endringene i konsumprisindeksen, kan hver av partene kreve at leien blir satt til gjengs leie. Slik endring må **varsles skriftlig seks måneder i forveien**, og det må ha gått **minst ett år** siden leien sist ble lovlig endret. Det skal ved fastsetting av gjengs leie gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leietakers forbedringer og innsats. Ved uenighet om hva som er gjengs leie kan hver av partene kreve at leien fastsettes som bestemt i husleieloven § 12-2.

Kryss av på de alternativene nedenfor som passer

Strøm er **inkludert** i leiesummen.

Oppvarming er **inkludert** i leiesummen.

Strøm må betales **i tillegg** til leiesummen.

Det beregnes fast sum på kr.....pr måned, som betales samtidig med husleien.

Oppvarming må betales **i tillegg** til leiesummen

Det beregnes fast sum på kr.....pr måned, som betales samtidig med husleien.

*Utleier dokumenterer de faktiske utgiftene til strøm og/eller oppvarming og forskuddet avregnes minst en gang i året.*

*Dette kan føre til at begge parter kan kreve eventuelle mellomlegg inkludert renter.*

Strøm og oppvarming er **ikke** inkludert i leiesummen. Leietakeren har egen måler og tegner abonnement selv.

Utgifter til vann og avløp er **inkludert** i leiesummen

Utgifter til vann og avløp beregnes etter målt forbruk og betales **i tillegg** til leiesummen.

Det beregnes et forskudd på kr.....pr måned, som betales sammen med husleien.

Utleier dokumenterer de faktiske utgiftene og forskuddet avregnes minst en gang i året.

*Utover leiesummen er det ikke tillatt å kreve betaling for andre ytelser enn strøm, oppvarming, vann og avløp. Se husleieloven § 3-7.*

## Pkt. 6: GARANTI OG DEPOSITUM

*husleieloven § 3-5*

Leietaker **skal ikke** stille sikkerhet for sine forpliktelser.

Leietaker **skal** stille sikkerhet for sine forpliktelser.

*Med sikkerhet menes her garanti eller depositum.*

Sikkerhet kan kun stilles for leiebetalning, skade på husrommet, utgifter ved utflytting eller andre krav som reiser seg av denne leieavtalen.

Det avtales at leietaker må stille

**depositum** på kroner .....til særskilt depositumskonto nr.....

**garanti** på kroner .....garantierklæring vedlegges denne kontrakt.

Summen av depositum og garantibeløp kan ikke overstige seks måneders husleie. Et depositumsbeløp skal settes inn på særskilt depositumskonto i leietakers navn. Rentene tilfaller leietaker. Utgifter til opprettelse av depositumskonto skal dekkes av utleier. Se husleieloven § 3-5.

## Pkt. 7: UTLEIERS PLIKTER

*husleieloven §§ 5-1 til 5-3 og §5-6*

Utleier skal sørge for at bygningen til enhver tid er i vanlig god stand og at boligen er forsvarlig vedlikeholdt.

Utleier skal forestå alt indre og ytre vedlikehold av eiendommen som er nødvendig for at boligen skal holde kontraktsmessig stand i den tiden leieforholdet varer. Dette gjelder med unntak av de vedlikeholdsplikter som er lagt til leietaker i pkt. 8.

Leietaker har enerett til bruk av boligen. Hvis utleier har behov for å gå inn i leiligheten, skal leietaker ha melding om dette i rimelig tid på forhånd, med mindre det er fare for skade på boligen og det ikke er mulig å varsle leietakeren.

## Pkt. 8: LEIETAKERS PLIKTER

*husleielovens §§ 5-1 til 5-6*

Oppdager leietakeren skade på husrommet som må utbedres uten opphold, plikter leietakeren straks å sende melding om det til utleieren. Andre skader på husrommet som oppdages, plikter leietakeren å sende melding om innen rimelig tid.

Leietakeren plikter å gjøre det som med rimelighet kan kreves for å avverge økonomisk tap for utleieren som følge av skade som nevnt i første setning i dette avsnittet.

Leietaker skal vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr som ikke er en del av den faste eiendommen. Dette gjelder også nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og liknende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Leietaker må ikke uten utleiers samtykke foreta forandringer i boligen.

Øvrig vedlikehold påhviler utleier.

Må gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er avtalt.

## **Pkt. 9: FREMLEIE**

*husleieloven kapittel 7*

Leietaker kan ikke fremleie leiligheten til andre uten utleiers tillatelse, med mindre annet følger av husleieloven eller er særskilt avtalt, se pkt. 13.

## **Pkt. 10: OPPTAK I HUSSTAND**

*husleieloven kapittel 7*

For opptak av andre personer i husstanden gjelder husleielovens regler. Se husleieloven § 7-1.

## **Pkt. 11: UTKASTELSE**

Leietaker godtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leie eller avtalte tilleggssytelser ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt på eller etter forfallsdag, se samme lovs § 13-2 tredje ledd bokstav a.

Leietaker godtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, se tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav b.

Leietaker reserverer seg mot at utleier kan sende varsel til sosialtjenesten i kommunen, i det tilfelle det oppstår grunnlag for å begjære utkastelse.

## **Pkt. 12: TILBAKELEVERING AV BOLIGEN**

*husleieloven kapittel 10*

Boligen skal være rengjort og for øvrig i samme stand som ved innflytting, bortsett fra den forringelse som følger av alminnelig slit og elde. Godtar ikke utleier rengjøringen, må leietaker så fremt det er mulig gis anledning til å rette forholdet før et økonomisk ansvar gjøres gjeldende.

## **Pkt. 13: SÆRLIGE BESTEMMELSER**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

## **Pkt. 14: VEDTAKELSE AV DENNE KONTRAKT**

Utleier og leietaker har lest og vedtar alle punktene i kontrakten.

Leiekontrakten fylles ut i to eksemplarer. Utleier og leietaker beholder ett eksemplar hver.

.....  
Sted og dato

.....  
Utleiers underskrift

.....  
Sted og dato

.....  
Leietakers underskrift

## **Pkt. 15: ETTER ENDT LEIEFORHOLD**

*Utleier har mottatt nøkler og godkjenner boligens tilstand. Utleier gir leietaker fullmakt til å heve depositumet for leieforholdet.*

.....  
*Sted og dato*

.....  
*Utleiers underskrift*