



EIENDOMSPLATTFORMEN.NO

Husleiekontrakt

Utarbeidet i henhold til lov om husleie av 26. mars 1999 nr. 17

Denne leiekontrakten regulerer, sammen med husleieloven, leierens og utleierens rettigheter og plikter i leieforholdet. Ved leie av husrom, skal det skrives kontrakt.

Det kan ikke avtales noe som er mindre gunstig for leieren enn det som følger av husleieloven.

Dere kan fylle ut kontrakten digitalt eller på utskrift. Kontrakten skrives ut i minst to eksemplarer og undertegnes av utleier og leier.

Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID, i Postens løsning for e-signering.

Nyttige lenker

Les mer om leie av bolig: eiendomsplattformen.no/Artikler

Husleietvistutvalget: www.htu.no/

Kontakt oss: eiendomsplattformen.no/Kontakt

1. Partene i avtalen

Dersom leier er under 18 år, må en fullmektig undertegne avtalen.

Utleier

Navn

Adresse

Postnr. og sted

E-post

Tlf.nr.

Fødselsdato / org.nr.

Leier

Er dere flere enn én leieboer, bruk hver deres kontrakt.

Navn

Adresse

Postnr. og sted

E-post

Tlf.nr.

Fødselsdato

Leiers ev. fullmektig

Navn

Adresse

Postnr./sted

E-post

Tlf.nr.

Fødselsdato

Dersom dere er flere som leier i bofellesskap: Eiendomsplattformen.no tilrår at leieren stands ansvarlig for den prosentdelen hen utgjør (f.eks. 33% dersom det er tre leieboere).

Kor stor prosentdel av fellesarealene skal leieren stå økonomisk ansvarlig for?

2. Eiendommen

Adresse

Gnr.

Bnr.

Seksjonsnr.

Leilighetsnr.

Kommune

3. Leieavtalen gjelder

☒ A☐

Hus eller leilighet

☒ B☐

Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleieren bor i samme hus

☒ C☐

Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig (Leieren har færre rettigheter enn vanlig, bl.a. innskrenket oppsigelsesvern. Se husleieloven §§ 9-5 til 9-8.)

Spesifiser hva leieboer har tilgang til:

☒ D☐

Bolig som utleieren har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år (Leier har færre rettigheter. Se husleieloven § 11-4.)

☒ E☐

Lager / annet lokale

Spesifiser hva leieren har tilgang til:

Antall rom

Antall boder

Antall parkeringsplasser

Husrommet leies ut:

☐

Møblert

☐

Umøblert

☐

Inventarliste vedlagt

Eiendomsplattformen.no anbefaler partene å ta bilder av bolig og inventar før innflytting, og skrive ned eventuelle synlige skader. Utleieren kan ikke kreve normal slitasje erstattet ved utflytting.

Spesielle forhold – spesifiser:

Strålevernforskriften krever at utleier måler radonnivået i utleieboliger. Gjelder ikke 3. etasje eller høyere over bakkenivå.

Er radonnivået målt?

☐

Nei

☐

Ja

Hvis ja, når ble målingen gjort (dd.mm.åå)?

Radonnivå (Bq/m³)

Alle boliger som leies ut eller selges i Norge skal ha en egen energiattest. Les mer på www.enova.no/energimerking/bolig.

Har boligen en energiattest?

☐

Nei

☐

Ja

Hvis ja skal leieren ha en kopi.

4. Avtalt husleie

Utenom strøm/oppvarming og forbruksmålt vann- og avløp er det ikke lov å kreve betaling utover avtalt husleie. Ikke avtal arbeid i kontrakten. Leie skal kun betales i penger.

Avtalt husleie per måned (kr)

Betales forskuddvis innen dato

Betales til kontonummer

Strøm og oppvarming

☒ A
☐ B

Inkludert i leien

Betales i tillegg. Forskudd avregnes minst én gang i året.

☐ C
☐ D

Ikke inkludert. Leieren har egen måler.

Leier betaler en andel av utleierens totale strømkostnader.

Vann- og avløpsavgifter

☒ A
☐ B

Inkludert i leien

Beregnes etter målt forbruk. Forskudd avregnes minst én gang i året.

☐ C

Leieren betaler en andel av utleierens totale vann- og avløpsavgifter.

TV og internett

☐ Kabel-TV er inkludert.

☐ Internett er inkludert.

5. Leieforholdets form og varighet

Hvis én av partene ønsker et langvarig leieforhold, anbefaler Eiendomsplattformen.no tidsubestemt leiekontrakt (A). Oppsigelsesfrist regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden.

A: Tidsubestemt leieavtale (anbefalt)

Leieforholdet løper til det blir sagt opp av én av partene, og starter (dato og klokkeslett):

Utleierens oppsigelsesfrist (antall måneder – anbefaler 3 eller mer):

Leierens oppsigelsesfrist (antall måneder – anbefaler 3 eller mindre):

Bankkontonummer for innbetaling av depositum:

— Eller —

En tidsbestemt leieavtale kan etter husleieloven ikke være kortere enn 3 år. For lofts- eller sokkelbolig kan minstetiden være 1 år (jf. punkt 3B). Regler om minstetid gjelder ikke ved midlertidig fravær i inntil 5 år (jf. punkt 3D).

B: Tidsbestemt leieavtale på 3 eller 1 år

Leieforholdet starter (dato og klokkeslett):

Leieforholdet stanser uten oppsigelse (dato og klokkeslett):

Leierens oppsigelsesfrist (antall måneder – anbefaler 3 eller mindre):

— Eller —

Kortere leietid enn lovens minimum kan avtales. Det må begrunnes skriftlig for at avtalen skal gjelde:

C: Tidsbestemt leieavtale – ved spesielle grunner til kortere leietid

A: Husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller husstand ved leieperiodens opphør.

B: Utleieren har annen saklig grunn for tidsavgrensningen.

Spesifiser:

Leieforholdet starter:

Leieforholdet opphører:

6. Depositum / garanti

Utleieren dekker omkostninger til depositumskonto i leierens navn. Depositum/garanti er vanligvis på 3 måneders leie. Ingen parter skal kunne ta ut penger fra kontoen på egen hånd.

A: Depositum – leierens penger

Depositum kr: _____

Depositumskonto (kontonummer): _____

B: Garanti – gitt av en annen enn leieren

Garanti kr: _____

Garantierklæring (vedlagt) utstedt av: _____

7. Ordensregler

Leieren må behandle husrommet med normal omsorg og i samsvar med avtalen. Leieren må følge rimelige påbud og ordensregler fra utleieren. Utleieren skal informere om ordensregler i borettslag/sameie.

Er dyr tillatt? ☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke dyr?

Er røyking inne tillatt? ☐ Nei ☐ Ja

Stilletid fra kl. _____

til kl. _____

Andre forhold – spesifiser: _____

8. Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag

Leieren godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsfullbyrdsesloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jf. tvangsfullbyrdsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav a. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2 tredje ledd bokstav b.

9. Leierens rett til å gjøre boligen om til et hjem

Større arbeider bør avtales i egen avtale, se husleieloven § 10-5.

Hvilke endringer/oppgraderinger kan leieren gjøre?

- | | | | |
|---|---|---------------------------------------|--|
| ☐ Male vegger | ☐ Male tak | ☐ Bytte gulv | ☐ Male kjøkken-/baderomsfronter |
| ☐ Bytte kjøkken-/baderomsfronter | ☐ Henge opp hyller | ☐ Henge opp TV | ☐ Universell utforming |

10. Leiers rett til privatliv

Leieren har enerett til å bruke boligen. Utleieren kan ikke ta seg inn i boligen uten tillatelse fra leieren. Hvis utleieren tar seg inn i boligen uten tillatelse, kan leieren kreve avslag i leien etter husleieloven § 2-11. Hvis utleieren trenger adgang til boligen etter husleieloven § 5-4 eller § 5-6, plikter utleieren å varsle leieren innen rimelig tid. Varslingsfristene gjelder ikke ved akutt fare for skade.

11. Forbud mot diskriminering

Diskriminering er forbudt før, under og etter leieforholdet. Se husleielovens § 1-8. Les mer på Likestillings- og diskrimineringsombudet.

12. Annet

Eiendomsplattformen.no oppfordrer begge parter til å sette seg inn i hva som er gyldige oppsigelsesgrunner for utleieren. Se husleieloven § 9-5.

Husleietvistutvalget: Dersom det oppstår konflikt i leieforholdet, anbefaler vi begge parter å kontakte Husleietvistutvalget.

Brannalarm: Utleieren plikter å sette leieren inn i brannvernrutinene. Det er utleierens hovedansvar å sørge for at brannalarmsystem fungerer. Det er leieboerens ansvar å teste og bytte batteri.

Andre vilkår – spesifiser:

13. Gjensidig tapsbegrensningsplikt

Hvis en av partene ikke prøver å begrense et økonomisk tap hen vil kreve erstattet, må parten selv bære tapet. Det kan for eksempel være at utleieren ikke prøver å leie ut en bolig som er fraflyttet.

14. Antall eksemplarer og vedlegg

Antall eksemplarer:

Antall vedlegg:

15. Underskrifter

Eiendomsplattformen.no oppfordrer begge partene til å lese gjennom hele avtalen før den signeres. Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID, i Postens løsning for e-signering.

Sted

Dato

Utleiers underskrift

Leiers / fullmakthavers underskrift

Navn med blokkbokstaver

Navn med blokkbokstaver

Regler og praksis på området kan endre seg. Eiendomsplattformen.no fraskriver seg ethvert ansvar for feil eller mangelfulle oppdateringer. Denne kontrakten er et hjelpemiddel og er ikke juridisk rådgivning. Ved tvil, konsulter advokat eller Husleietvistutvalget.