



Husleiekontrakt

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](#).

Les mer om leie av bolig: www.forbrukerradet.no/forside/bolig/husleie
Husleietvistutvalget: www.htu.no/
Kontakt oss: www.forbrukerradet.no/kontakt-oss/

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



Forbrukerrådet tilrår at leigaren står ansvarleg for den prosentdelen hen utgjer (f.eks 33% dersom det er tre leigebuarar i bufellesskapen)

Kor stor prosentdel av fellesareala skal leigaren stå økonomisk ansvarleg 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 enn vanlig. 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



*Forbrukerrådet anbefaler partene å ta bilder av bolig og inventar før innflytting, og skrive ned eventuelle synlige skader.
Utleieren må regne med normal slitasje og elde på både bolig og inventar, og kan ikke kreve dette erstattet når leieren flytter ut.*

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)? Hvis ja, hvilket radonnivå har boligen (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. Les mer på [Skatteetaten - Småjobber og tjenester](#).

Avtalt husleie per måned er kroner:

Leien betales forskuddvis hver måned innen denne datoen:

Leien betales til dette kontonummeret:

Strøm og oppvarming

A: Inkludert i leien

B: Betales samtidig i tillegg til leien. Det beregnes et forskudd hver måned. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleieren dokumenterer de faktiske kostnadene.

Forskuddet per måned er kr:

C: Ikke inkludert i leien.

Leieren har egen måler og må tegne eget abonnement, fra dato:

D: Leier betaler en andel av utleierens totale strøm-kostnader. Betales etter mottak av faktura fra utleieren.

Prosentandel leieren skal betale:

Vann- og avløpsavgifter

A: Inkludert i leien

B: Beregnes etter målt forbruk. Det beregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med leien. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleieren dokumenterer de faktiske utgiftene til vann- og avløp.

Forskuddet per måned er kr:

C: Leieren betaler en andel av utleierens totale vann- og avløpsavgifter. Betales etter mottak av faktura fra utleieren.

Prosentandel leieren skal betale:

TV og internett

Kabel-TV er inkludert. Internett er inkludert.

5. Leieforholdets form og varighet



Hvis én av partene ønsker et langvarig leieforhold, anbefaler Forbrukerrådet **tidsubestemt leiekontrakt (A)**. Partene trenger ikke å ha lik oppsigelsesfrist. 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 skal være på (antall måneder – anbefaler 3 måneder eller mer):

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

Eller



En tidsbestemt leieavtale kan etter husleieloven ikke være kortere enn 3 år. For lofts- eller sokkelbolig hvor utleieren bor i samme hus, kan minstetiden være 1 år (jf. punkt 3B). Regler om minstetid gjelder ikke for del av bolig som utleieren selv har bodd i, og som leies ut 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 skal være på (antall måneder – anbefaler 3 måneder eller mindre):

Eller



Kortere leietid enn lovens minimum på 3 eller 1 år kan avtales. Det må begrunnes skriftlig for at avtalen skal gjelde:

C: Tidsbestemt leieavtale – ved spesielle grunner til kortere leietid

A: Ved leieperiodens opphør skal husrommet brukes som bolig av utleieren selv eller andre som tilhører utleierens husstand.

B: Utleieren har annen saklig grunn for tidsavgrensningen.

Spesifiser:

Leieforholdet starter (dato og klokkeslett):

Leieforholdet opphører uten oppsigelse (dato og klokkeslett):

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

6. Depositum/garanti



Utleieren dekker omkostninger til opprettelse av en særskilt depositumskonto i leierens navn. Depositum/garanti er vanligvis på 3 måneders leie. Ingen parter skal kunne ta ut penger fra kontoen på egen hånd. Depositum/garanti er sikkerhet for skyldig leie, skader på rom/inventar, manglende rengjøring ved utflytting og andre krav i forbindelse med avtalen.

A: Depositum – leierens penger

Depositum på kr: Depositumskonto (kontonummer):

Eller

B: Garanti – gitt av en annen enn leieren

Garanti på 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 i boligen 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. Det skal stå i varselet at utkastning vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkastning kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader før utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav b. Tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c kan sendes direkte til namsmannen for gjennomføring.

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

Bytte kjøkkenfronter/baderomsfronter

Male tak

Henge opp hyller

Bytte gulv

Henge opp TV

Male kjøkkenfronter/baderomsfronter

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. Leieren må sørge for at utleieren får adgang på et tidspunkt som passer begge. Varslingsfristene gjelder ikke dersom det gjelder tiltak som er nødvendige for å hindre skade og det ikke er mulig å varsle leieren, for eksempel ved en akutt vannlekkasje. Utleieren skal etterpå informere leieren om at hen har vært inne i boligen uten godkjenning på forhånd.

11. Forbud mot diskriminering

- !** Diskriminering er forbudt før, under og etter leieforholdet. Se husleielovens § 1-8. Les mer på [Likestillings- og diskrimineringsombudet](#).

12. Annet

- !** Forbrukerrådet 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. Utgifter utløst ved alarm pga. ordinære aktiviteter som dusjing, matlaging o.l. er det i utgangspunktet utleieren som må betale. Det er leieboers ansvar å teste og bytte batteri.

Andre vilkår - spesifiser:

13. Gjensidig tapsbegrensningsplikt

- !** Hvis én 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. Eller hvis leieren må gjennomføre utbedringer på boligen må hen gjennomføre dette på rimeligste måte.

14. Antall eksemplarer og vedlegg

Antall eksemplarer: Antall vedlegg:

15. Underskrifter

- !** Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID, i [Postens løsning for e-signering](#). Forbrukerrådet oppfordrer begge partene til å lese gjennom hele avtalen før den signeres.

Sted: Dato:

Utleiers underskrift:

Leiers/fullmakthavers underskrift:

.....

- !** Regler og praksis på området kan endre seg, og i perioder kan det være at innholdet i kontraktene ikke er oppdatert. Forbrukerrådet fraskriver seg ethvert ansvar for feil, utelatelser eller mangelfulle oppdateringer.