

## 1. Partene

### Utleier:

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer: \_\_\_\_\_

Telefon/mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

### Utleiers fullmektig:

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer: \_\_\_\_\_

Telefon/mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

**Leieboer:** (i husleieloven er leieboeren kalt «leier»)

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Telefon/mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

### Ekstra leieboer:

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Telefon/mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

## 2. Boligen

### Adresse:

\_\_\_\_\_

I tillegg til boligen er det:

 \_\_\_\_\_ boder og \_\_\_\_\_ biloppstillingsplasser/  
garasjer

### Annet:

\_\_\_\_\_

Boligen leies ut som den er, i henhold til vedlagte inventarliste og/eller bilder.

### Eventuelt spesielle forhold:

 Boligen er utleierens vanlige bolig. Leieboeren har derfor dårligere vern enn vanlig i husleieloven. Dette betyr at leieboeren ikke har lov til å fremleie, og de vanlige oppsigelsesreglene er satt til side. Leieboeren må uansett flytte ved avtalt opphør. Hvis oppsigelsesadgang er avtalt, kan leieboeren ikke protestere på oppsigelsen, men må flytte på oppfordring. (Se husleielovens § 11-4.)

 Boligen er et enkelt rom i utleiers bolig. Leieboeren har vanlig adgang til resten av utleiers bolig. Det vil si kjøkken, bad, stue, etc. Adgang til bod må avtales separat (se over). Utleieren har kort oppsigelsesfrist og mulighet til å si opp uten begrunnelse. (Se pkt 8, se husleielovens § 9–5, tredje ledd.)

## 3. Kontraktens varighet:

### Enten:

 Leieforholdet er tidsbestemt og løper fra \_\_\_\_\_ kl 13:00

og opphører uten oppsigelse den \_\_\_\_\_ kl 13:00

Normalleietiden er 3 år, eller 1 år når utleieobjektet henger sammen med utleierens bolig. (Se tegninger under.)

 Evt:  Leietiden er kortere enn husleielovens normaleleietid. Dette skyldes:

 boligen skal brukes som bolig av utleieren eller noen i hans husstand. (Forklar i pkt 12.)

 boligen skal rives eller pusses opp.

 Annen saklig grunn: \_\_\_\_\_

### Oppsigelse: Leiekontrakten kan sies opp:

 Nei

 Ja, med \_\_\_\_\_ måneders gjensidig skriftlig varsel.

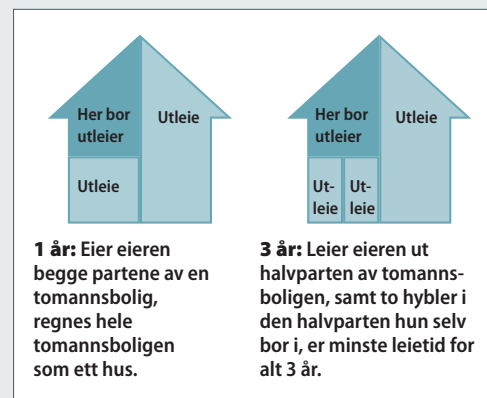
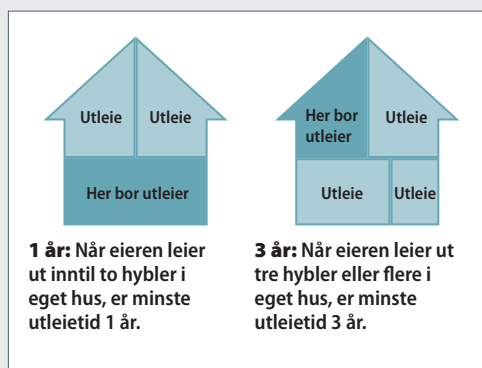
Oppsigelsestiden går til utløpet av en kalendermåned.

### Eller:

 Leieforholdet er løpende og tidsubestemt og løper fra \_\_\_\_\_

 Leieforholdet kan sies opp med en gjensidig oppsigelsestid på \_\_\_\_\_ måneder. Oppsigelsestiden går til utløpet av en kalendermåned.

### Når utleieobjektet henger sammen med utleierens bolig:



## 4. Leiesum

Leien er \_\_\_\_\_ kr pr måned

(i bokstaver \_\_\_\_\_)

Leien betales forskuddsvis den \_\_\_\_\_ i hver måned

til konto nr \_\_\_\_\_

Første innbetaling: \_\_\_\_\_ (dato)

### Strøm og oppvarming

Leien inkluderer utgifter til oppvarming og elektrisk strøm.

 Ja

 Nei, leieboeren må tegne egne abonnementer (bare der det er egen strømmåler).

 Nei, dette må betales i tillegg. Det beregnes et passende forskudd som avregnes minst en gang i året etter faktisk forbruk.

Forskuddet er på \_\_\_\_\_ kroner pr måned, og forfall er samtidig med leien.

Mislighold av betaling av strøm- og brensel regnes som mislighold av betalt leie, og kan gi rett til tvangsfullbyrdelse, se pkt 9.

### Vann- og avløpsavgifter

Leien inkluderer utgifter til vann- og avløpsutgifter.

 Ja

 Nei, leieboeren må tegne egne abonnementer.

 Nei, dette må betales i tillegg. Det beregnes et passende forskudd som avregnes minst en gang i året etter faktiske utgifter.

Forskuddet er på \_\_\_\_\_ kroner pr måned, og forfall er samtidig med leien.

Mislighold av betaling av strøm- og brensel regnes som mislighold av betalt leie, og kan gi rett til tvangsfullbyrdelse, se pkt 9.



## 5. Leieregulering

**Indeksregulering:** Husleien reguleres hvert år etter konsumpris-indeksen («totalindeksen»).

Første regulering er \_\_\_\_\_ (minst ett år etter kontraktsdato), og den nye leiesummen gjelder fra første innbetaling etter denne datoen. Leiejusteringen tar utgangspunkt i indeksen for den første hele måneden da leieforholdet begynte. Leieboeren må uansett varsles en måned i forkant av leieøkningen.

**Tilpasning til gjengs leie:** (For løpende forhold og leieforhold som varer over tre år) Partene kan kreve at leien endres til gjengs leie (jf husleielovens §4-3) hvis leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen leieendring enn indeksregulering. Tilpasning til gjengs leie kan tidligst settes i verk seks måneder etter at det er fremsatt skriftlig krav, og tidligst ett år etter siste indeksregulering av leien.

## 6. Depositum

Som sikkerhet for skyldig husleie, skader på husrommet, og andre krav fra leieavtalen stilles:

\_\_\_\_\_ x husleien på \_\_\_\_\_ kroner (se pkt 4).  
Settes inn på depositumskonto nr

**Økning av depositum:**

- Depositumet skal økes ved økning i leien.  
 Depositumet skal ikke økes ved økning i leien.

**Tilgang til depositum:** Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere pengene på egenhånd. Leieboeren kan likevel kreve opptjente renter utbetalt. Ved leieforholdets opphør kan både utleieren og leieboeren få tilgang til depositumet når de har den andre parts skriftlige samtykke. Hvis de ikke er enig, må utleieren fremme sitt krav for retten eller husleietvistnemnden.

## 7. Utleierens plikter

Utleieren skal overlevere husrommet ryddet, rengjort og i vanlig god stand. Utleieren har egen nøkkel til boligen, og har rett til en årlig inspeksjon. Denne inspeksjonen skal avtales med én ukes varsel.

## 8. Leieboerens vedlikeholdsplikt

Leieboeren har etter husleieloven (§ 5-3, 2. ledd) plikt til å vedlikeholde nøkler og låser, kraner, vannklosett(er), elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet om ikke er en del av den faste eiendommen.

Leieboeren har også plikt til å foreta nødvendig funksjonskontroll og batteriskift etc. på røykvarslere og brannslukningsutstyr.

I tillegg til husleielovens minimumskrav har leieboeren etter denne avtalen plikt til å vedlikeholde vindusruter, lampekupler, servanter, badekar/dusjkabinett og staking av avløp til egen vannlås.

Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold.

**Enringer:** Leieboeren må ha utleiers samtykke for å foreta forandringer i husrommet. Det omfatter blant annet å legge nytt gulv, male, endre farger, sette opp utendørs antenne, flytte vaskemaskin, oppvaskmaskin, kamin, ovn og lignende.

**Utvidet vedlikeholdsplikt:** Leieboeren har også vedlikeholdsplikt for

Inventar som møbler og skap, samt teknisk utstyr som komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin

Balkonger og/eller utvendige terrasser som bare benyttes av leietager.

Annet \_\_\_\_\_

## 9. Leieboerens øvrige plikter

**Forsikring:** Leieboer har plikt til å ha vanlig innbo- og løseforsikring. Utleieren kan kreve å få se kvittering for betalt forsikring samt forsikringsbevis med vilkår. Ved eventuelt innbrudd skal leieboerens forsikring med egenandel brukes før utleiers forsikring benyttes.

**Varslings- og skadebegrensningsplikt:** Leieboeren har ansvar for å varsle utleier om skader på leiligheten som ligger utenfor leieboerens vedlikeholdsplikt. Akutte skader skal varsles uten opphold, andre skader skal varsles uten forsinkelse. Hvis leieboeren ikke varsler, kan han bli erstatningspliktig. Se lovens § 5-5.

**Bruk:** Boligen kan kun brukes til vanlig beboelse.

**Oppvarming:** Boligen skal være oppvarmet når det er frostfare.

## 10. Ordensregler/fremleie

**Ordensregler:** Leieboeren forplikter seg til å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud.

**Fremleie:** Leieboeren må søke utleieren for å kunne fremleie. (Se for øvrig husleielovens kapittel 7. Ved midlertidig utleie i eierens egen bolig gjelder lovens § 11-4.)

**Dyrehold:** Det er  tillatt/  ikke tillatt med dyr i boligen. (Hvis tillatt, kan man evt spesifisere under pkt 12 hva som er tillatt)

**Røyk:** Røyking er  tillatt/  ikke tillatt

## 11. Utkastelse/Tvangsgrunnlag:

Leieboer vedtar at tvangsfravikelse kan kreves dersom leien eller avtalte tillegg ikke betales innen 14 dager etter at skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdsloven § 4-18 er sendt.

Varselet kan tidligst være sendt på forfallsdag. I varselet skal det stå at utkastelsen blir begjært dersom manglende betaling ikke skjer, og at utkastelse kan unngås dersom leien med tillegg av renter og andre kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

Frigjørende betaling er betaling til konto oppgitt i nr 4. Omstridt beløp kan frigjørende deponeres i henhold til husleielovens § 3-8. Ved leieforholdets opphør kan tvangsfravikelse kreves, jf tvangsfullbyrdsloven § 13-2, tredje ledd, bokstav b.

## 12. Særlige bestemmelser

## 13. Konfliktløsning/Lovvalg

Avtalen baserer seg på husleieloven av 26. mars 1999, nr 17. Loven får du hos bokhandelen eller på internett (www.lovdata.no). Ved eventuell tvist skal saken bringes inn for forlikrådet i den kommunen boligen er. Hvis det finnes husleietvistnevnd, skal tvisten bringes inn for denne.

## 14. Tilbakelevering/Fraflytting

Ved leieforholdets opphør skal leieboeren stille boligen med tilbehør til utleierens disposisjon. Boligen skal være i samme stand som ved overtagelse, sett bort fra alminnelig slitasje og elde, samt de mangler som er utleiers ansvar etter pkt 7. Skader ut over dette må erstattes av leieboeren. Mangler som ikke oppdages ved gjennomgang må påberopes av utleieren innen 14 dager etter overleveringen.

Når ikke annet er avtalt, ansees tilbakelevering å ha skjedd når utleieren har fått nøkler til boligen og har uhindret adgang.

Boligen skal være rundvasket. Leieboeren har en mulighet til å rette opp dårlig vasking innen rimelig tid. Gjøres ikke dette, kan utleieren kreve økonomisk kompensasjon (for eksempel fra depositumet).

**Visningsmulighet:** I de siste \_\_\_\_\_ måneder av leieforholdet skal leieboeren gi leiesøkende og eventuelle kjøpere av boligen mulighet til å se boligen. Dette skal skje hver \_\_\_\_\_ dag (og \_\_\_\_\_ dag) fra kl \_\_\_\_\_ til kl \_\_\_\_\_

## 15. Underskrifter

Avtalen er underskrevet i 2 eksemplarer.

Nøkler er overlevert i \_\_\_\_\_ eksemplarer.

Underskrift utleier:

\_\_\_\_\_

Dato \_\_\_\_\_

Underskrift leieboer:

\_\_\_\_\_

Dato \_\_\_\_\_



Dine Pengers standardkontrakt for utleie av bolig er på to sider. I tillegg finnes forklaringer til kontraktens punkter, inventarliste, forslag til garanti og forslag til oppsigelse. Kopier kan kjøpes på [www.dinepenger.no](http://www.dinepenger.no)

## Punkt 1 **Partene:**

Utleier er eieren av boligen. Utleiers fullmektig er den som hjelper utleier, for eksempel når utleier er på reise.

Når to eller flere leier sammen, bør begge stå i kontrakten. Da er begge to ansvarlig for hele kontrakten. Det vil si at begge er ansvarlig for at leien er betalt, og at vedlikeholdet utføres. Utleieren kan gå på den ene eller den andre for å få dekket hele kravet sitt. Den enkelte leieboeren kan ikke dekke seg bak at «Jeg har betalt min del», men må betale til utleieren, og så søke erstatning fra den andre leieboeren.

## Punkt 2 **Boligen:**

Ved utleie av en del av et hus/leilighet er det lurt å spesifisere hva leieboeren har tilgang til, for eksempel: bad, kjøkken, stue, vaskerom, vaskeri, badstue og lignende. Punkt 2 sier at leiligheten leies ut «som den er». Hvis det skal gjøres forbedringer fra det som er vist/beskrevet, bør dette tas inn i pkt 12 – Særlige bestemmelser.

## Punkt 3 **Kontraktens varighet:**

«Oppsigelsestiden går til utløpet av en kalendermåned» betyr at hvis man sies opp 30. april og har 3 måneders oppsigelse, kan leieboer bli boende ut juli. Hvis leieboeren sies opp 3. mai, kan leieboer bli boende ut august. Oppsigelsestid under 3 måneder kan avtales, men er kortere enn husleielovens minstetid. Gjelder kontrakten et enkeltrom i utleiers egen bolig, bør dere følge husleielovens standard på 1 måneders oppsigelse.

## Punkt 4 **Leiesum:**

Leieboeren har alltid rett til å betale gjennom bank. Dette er best, for det løser enkelt problemet med kvitteringer. Hvis dere likevel avtaler kontant betaling, må leieboeren alltid be om kvittering. Det kan ikke kreves tilleggsbetaling for annet enn strøm og brensel. Med elektrisk strøm menes både

nettleie og strømavgift. Med brensel menes for eksempel olje, ved og varmtvann (der det er sentralfyr/fjernvarme). Leieboeren kan kreve at utleier dokumenterer de faktiske utgiftene til strøm og brensel.

## Punkt 5 **Leieregulering:**

Du finner Statistisk Sentralbyrås månedsindeks på [www.ssb.no](http://www.ssb.no). Det offentliggjøres ny konsumprisindeks den 10. i hver måned. Indeksen er pr 10. mai 2012 på 131,7.

## Punkt 6 **Depositum/ garanti:**

Depositumet skal bare regnes av husleien, ikke av tilleggsbetaling for strøm og brensel. Husk at husleieloven krever at depositumet settes inn på egen konto i bank. Utleieren kan ikke kreve at depositumet betales kontant! I Dine Pengers standardkontrakt er det ikke satt inn noe alternativ om garanti. Leieboer og utleier kan etter husleieloven avtale at det stilles garanti i stedet for depositum. Dette kan i såfall avtales særskilt i punkt 12.

## Punkt 8 **Leieboers vedlikeholdsplikt:**

Det kan ikke avtales at utleieren kan kreve erstatning for vanlig slit og elde, dette må utleieren ta høyde for i leiesummen.

Leieboeren har etter husleieloven en minimumsvedlikeholdsplikt. Det er adgang til å avtale mer omfattende vedlikeholdsplikter. (§ 5-3 2. ledd). Dine Pengers leiekontrakt gir som basis en noe utvidet vedlikeholdsplikt fordi denne vedlikeholdsplikten er naturlig etter de arealene han disponerer.

I tillegg har vi åpnet for at man kan avtale en utvidet vedlikeholdsplikt. Dine Penger har foreslått noen områder dette kan avtales på hvis det passer og man ønsker. Det er også mulig å avtale andre ting. Enten i det egne feltet, eller under pkt 12 – Særlige bestemmelser. Husk at jo lenger leieforholdet varer, jo mer slitasje er det, og jo mer er det naturlig at leieboeren dekker.

## Punkt 10 **Ordensregler/ fremleie:**

Ordensreglene kan gjerne legges ved. Utleieren kan nekte dyrehold i boligen. Men til tross for dette kan leieboeren etter husleielovens § 5-2 holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller andre brukere av eiendommen.

## Punkt 12 **Særlige bestemmelser:**

Slik gjør du endringer: Hvis dere vil utelate hele punkter, kan dere sette et kryss over hele punktet og skrive i marginen: «Gjelder ikke». Hvis dere vil ta bort en del av et punkt, kan dere stryke over punktet. Det er viktig at både leieboer og utleier sjekker begge utgavene, slik at dere stryker likt! Skriv også inn i punkt 10 om «Særlige bestemmelser» at punkter er utelatt eller endret. Dere kan for eksempel skrive: «Punkt 9 om tvangsgrunnlag gjelder ikke», eller: «I punkt 7 om vedlikehold gjelder ikke delen om utvendig og innvendig vedlikehold av vinduer».

## Punkt 14 **Tilbakelevering/ Fraflytting**

Visningsmuligheten gir utleier en mulighet til å få minst mulig døtid i leieperioden. Med fastsatt visningsmulighet blir det minst mulig gnisninger mellom leieboer og utleier.

## Punkt 15 **Underskrift:**

Husk at nøkler aldri må overleveres før kontrakten er underskrevet.

NB: Dine Penger anbefaler også at første husleie og depositum skal være kommet inn på konto (eller tilsvarende garanti stilt) før nøklene overleveres.