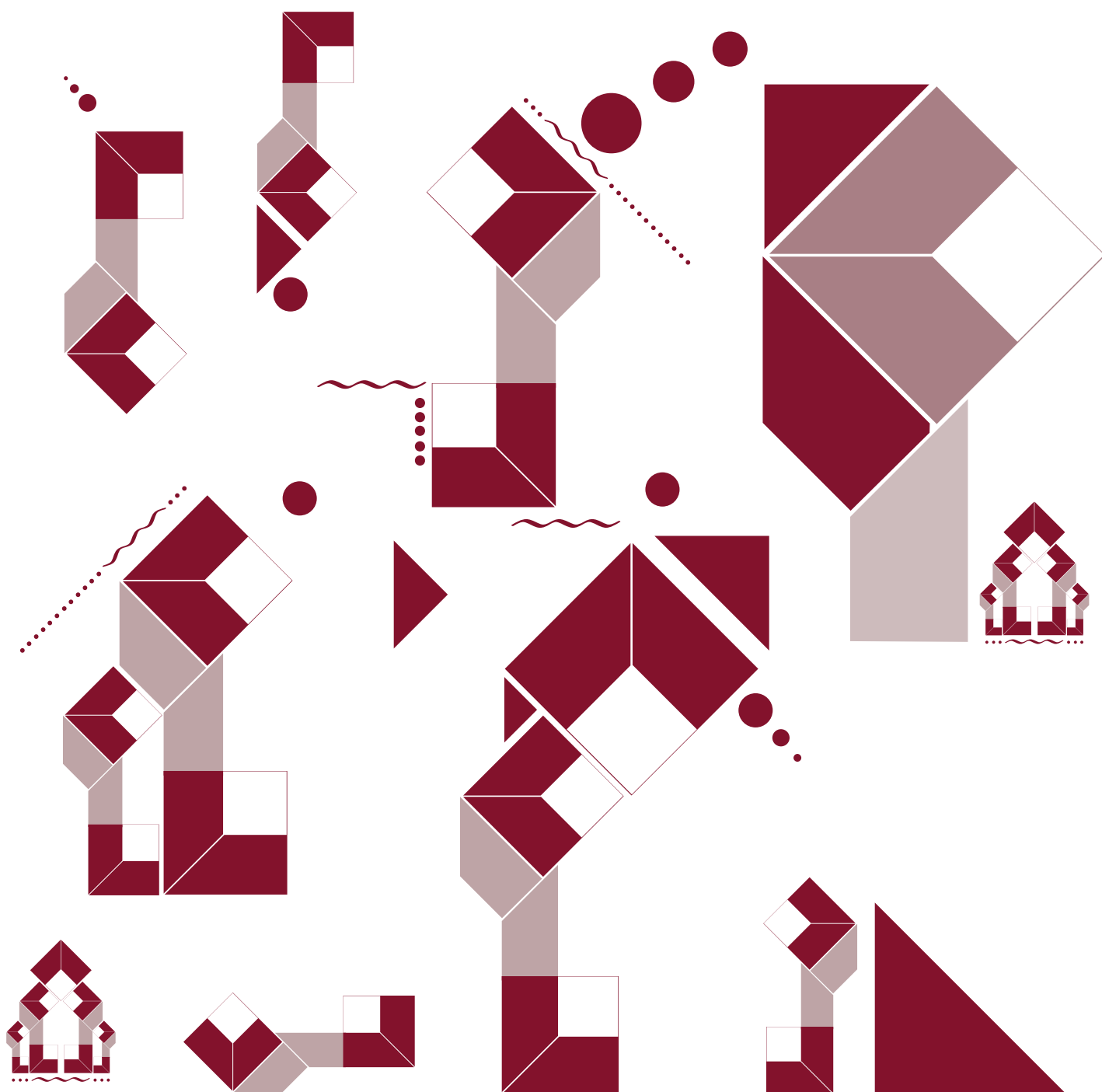


Leiekontrakt for BOLIG

LEIEBOERFORENINGEN.NO

etter reglene i husleieloven v 26. mars 1999



- med kort guide til hovedregler i husleieloven

april 2015

1. PARTER

Utleier

Tlf

Eventuellt utleiers fullmektig

Tlf

Adresse

Pnr/sted

Epost

Leier

Tlf

Epost

2. LEIEFORHOLDET GJELDER

Adresse

Pnr/sted

Antall rom + kjøkken + bad + annet

Leieforholdet er

Denne kontrakten gjelder: (velg ett punkt)

Punkt 3 og 4 gir leieboer færre rettigheter enn ved leie av annen bolig.

1. Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, hvor utleier bor i samme hus.
2. Ett enkelt beboelsesrom med adgang til en annens bolig (hybel).
3. Bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som han skal ta i bruk selv som egen bolig etter et midlertid fravær på inntil fem år.
4. Tjenestebolig, leierett med grunnlag i arbeidsavtale.
5. Annen bolig.

3. BETALING

Husleie kr. per måned betales forskuddsvis med forfall den

Beløpet betales til kontonummer første gang den

Utgifter til **elektrisitet** er (velg ett punkt)

1. Inkludert i leien.
2. Betales a konto av leier med kr. per måned.
3. Leier oppretter eget abonnement.

Utgifter til **brensel** er (velg ett punkt om aktuelt)

1. Inkludert i leien.
2. Betales a konto av leier med kr. per måned.
3. Leier oppretter eget abonnement.

Utgifter til vann og avløp etter målt forbruk er (velg ett punkt)

1. Inkludert i leien.
2. Betales a konto av leier med kr. _____ per måned.

Totalsum a konto beløp kr. _____ . Avregning foretas en gang i året, og ved leieforholdets opphør.

4. REGULERING AV LEIEN

Hver av partene kan, med en måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsettelse. Regulering kan ikke skje oftere enn en gang per år. Utgangspunktet for første års regulering, er konsumprisindeksen ved kontraktsinngåelsen. Dersom leieforholdet varer i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter med seks måneders skriftlig varsel, kreve at leien blir satt til gjengs leie. Ved leiefastsettelsen skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leiers forbedringer og innsats. Ved uenighet kan hver av partene kreve at leien fastsettes av en takstnemnd oppnevnt av retten.

5. DEPOSITUM/GARANTI

Leier _____ deponere et beløp til sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen, utgifter ved fravikelse og for andre krav som reiser seg av leieavtalen.

Avtalt depositumsbeløp/garantibeløp er kr. _____ .

Ved depositum:

Beløpet settes på rentebærende sperret depositumskonto i bank på kontonummer _____ .

Ved garanti:

Garantierklæring utstedt av _____ vedlegges avtalen.

6. LEIEFORHOLDETS VARIGHET

Leieforholdet begynner _____ (og velg ett punkt)

1. Kan sies opp av _____ med _____ måneders frist til fraflytning (*tidsbestemt*).
2. Opphører uten oppsigelse den _____ . Leieforholdet kan i leieperioden sies opp av _____ med _____ måneders frist til fraflytning (*tidsbestemt med oppsigelse*).
3. Opphører uten oppsigelse den _____ . Leieforholdet kan i leieperioden ikke sies opp av noen av partene (*tidsbestemt uten oppsigelse*).

For tidsbestemt kontrakt under tre år begrunnes tidsbegrensningen slik (*gjelder ikke lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig og hvor utleier bor i samme hus*):

7. VEDLIKEHOLDSPLIKT

Utleier plikter i leietiden å holde utleid husrom og eiendommen for øvrig i den stand som leieren har krav på etter husleielovens kapittel 2. Leieren plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Må gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er avtalt. Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold.

8. UTKASTELSEKLAUSUL

1) Leieren vedtar at utkastelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggssytelser ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt etter forfallsdag, jf samme lovs § 13-2, tredje ledd a. I varselet skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom kravet ikke blir oppfylt, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og omkostninger blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

2) Leieren vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf tvangsfullbyrdelsesloven §13-2 tredje ledd b.

9. VARSEL TIL SOSIALTJENESTEN

Om det oppstår grunnlag for å begjære utkastelse kan utleier sende skriftlig varsel til sosialtjenesten i kommunen.

Leier reserverer seg mot at utleier kan sende varsel til sosialtjenesten.

10. ANNET

For øvrig gjelder husleieloven av 23 mars 1999 for leieforholdet.

11. SÆRLIGE BESTEMMELSER

UNDERSKRIFTER:

Sted/dato

Sted/dato

Underskrift utleier

Underskrift leieboer

HVA SIER LOVEN?

Vedlegg til leiekontrakt

Fravikelighet

Husleieloven kan ikke fravikes til skade for leieren med mindre det fremgår av den enkelte paragraf.

Overlevering

Overlevering er skjedd når leieren har fått nøkler og adkomst til boligen. Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og i vanlig god stand, hvis ikke annet er avtalt. Oppdager leieren mangler, må han melde fra til utleieren innen rimelig tid.

Depositum

Depositumet skal settes på sperret depositumskonto med vanlige rentevilkår i finansinstitusjon. Utleier skal betale for opprettelsen av kontoen. Depositum, garanti eller begge til sammen kan ikke overstige summen av seks måneders leie. Leieren kan kreve opptjente renter utbetalt. Når leieforholdet er slutt, kan hver av partene kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen rettsavgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever leieren utbetaling av depositum, skal banken skriftlig varsle utleier om kravet og opplyse om at beløpet utbetales til leier hvis utleier ikke innen fem uker etter at varselet ble mottatt dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar banken ikke slik dokumentasjon innen fristen, skal beløpet utbetales til leier. Det samme gjelder om utleier krever utbetaling av depositumet.

Opptak i husstand

Leieren har rett til å ta opp i sin husstand sin ektefelle eller samboer, sine egne, ektefellens eller samboerens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje og fosterbarn. Opptak av andre personer i husstanden krever godkjenning fra utleieren. Godkjenning kan bare nektes dersom vedkommende persons forhold gir saklig grunn til det eller leiligheten blir klart overbefolket.

Framleie

Leier av bolig som selv skal bo i boligen, kan framleie en del av boligen. Leieren kan også framleie med godkjenning fra utleieren inntil to år ved midlertidig fravær på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. I begge tilfeller må eieren ha utleierens godkjenning, men utleier kan bare nekte framleie hvis framleierens forhold gir saklig grunn til det eller leiligheten blir klart overbefolket.

Leieforholdets varighet

1. Tidsbestemte leieavtaler

Partene velger om man ønsker å ha oppsigelsesadgang i tidsbestemte avtaler. Om man ikke har oppsigelsesadgang skal leieren skriftlig opplyses om dette ved inngåelsen av leieavtalen. En leieavtale som er inngått for bestemt tid, opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietid. Fortsetter leieforholdet i mer enn tre måneder etter utløpet av den avtalte leietid uten at utleieren skriftlig har oppfordret leieren til å flytte, går leieavtalen over til å være tidsubestemt. Det er ikke adgang til å inngå tidsbestemt leieavtale for bolig for kortere tid enn tre år. Minstetiden kan likevel settes til ett år hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus. Bestemmelsene om minstetid kan fravikes dersom husrommet skal brukes av utleieren selv eller noen i hans husstand, eller utleieren har en annen saklig grunn for tidsbegrensningen. Er tidsbestemt leieavtale inngått i strid med husleieloven § 9-3, skal avtalen anses som tidsubestemt.

2. Tidsubestemte leieavtaler

En tidsubestemt leieavtale kan bare sies opp av utleieren dersom

- husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden,

- b) riving eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes,
- c) leieren har misligholdt leieavtalen, eller
- d) det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen.

Tidsubestemt leieavtale om enkelt beboelsesrom der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig, kan sies opp av utleieren uten hinder av disse bestemmelsene.

Oppsigelse

Det kan fritt avtales hvor lang oppsigelsestiden skal være. Hvis ingenting er avtalt for tidsubestemte leieforhold, er oppsigelsestiden tre måneder, til opphør ved utløpet av en kalendermåned. For leieavtale om enkelt beboelsesrom der leieren har adgang til en annens bolig, er oppsigelsesfristen en måned hvis ikke annet er avtalt.

Utleierens oppsigelse skal være skriftlig, begrunnet og opplyse at leieren kan protestere skriftlig til utleieren innen en måned etter at oppsigelsen er mottatt. I oppsigelsen skal det også opplyses at dersom eieren ikke protesterer innen fristen, taper leieren sin rett til å bestride oppsigelsen. En oppsigelse som ikke oppfyller disse kravene, er ugyldig. Kravene gjelder likevel ikke for tidsubestemt avtale om enkelt beboelsesrom der leieren har adgang til en annens bolig.

Hvis leieren protesterer innen en måned etter at oppsigelsen er mottatt, faller oppsigelsen bort dersom ikke utleieren reiser søksmål mot leieren innen tre måneder etter at leierens frist løp ut.

Leieforholdets opphør

Når leieforholdet er slutt, skal leieren overlevere leieobjektet til utleieren i samme stand som ved overtagelsen, bortsett fra den forringelse som følger av elde, alminnelig slit og mangler det påhviler utleieren å utbedre. Leieren erstatter skader han har ansvaret for. Utleier må påberope mangler som han vil gjøre gjeldende overfor leier innen rimelig tid etter at leieforholdet er slutt.

Varsel til sosialtjenesten

Når det er grunnlag for å begjære fravikelse av

husrommet kan utleier, dersom det er grunn til det, sende skriftlig varsel til sosialtjenesten i kommunen om misligholdet. En eventuell begjæring om tvangsfravikelse bør tidligst fremsettes for namsmyndigheten to uker etter at skriftlig varsel er sendt til sosialtjenesten. Utleier kan gi andre fullmakt til å sende slikt varsel. Leier kan i skriftlig melding til utleier reservere seg mot at slikt varsel blir sendt til sosialtjenesten. Utleier skal senest samtidig med oversendelse av varsel til sosialtjenesten i kommunen sende kopi av varselet eller annen melding om innholdet til leier.

Statlig bostøtte

Bostøtte er en statlig økonomisk støtteordning som administreres av Husbanken og kommunene. Hensikten er å hjelpe husstander med lave inntekter og høye boliggifter til å etablere seg og å bli boende i en trygg og god bolig. Det er kommunene hvor boligen ligger svarer på spørsmål om ordningen og som søknad om bostøtte skal sendes til. Utbetaling av bostøtte skjer hver måned. Det er enkelt å beregne om leieboer har krav på bostøtte på internettssidene til Husbanken, www.husbanken.no.

Om Leieboerforeningen

Leieboerforeningen er en medlems- og interesseorganisasjon for leieboere som ble stiftet i 1933. Foreningens saksbehandlere gir råd og veiledning til medlemmene. I tillegg utfører foreningen ulike prosjekt- og utredningsoppdrag.

Mer informasjon om foreningen finnes på våre nettsider www.leieboerforeningen.no.

Mer informasjon om rettsregler og andre forhold knyttet til boligleie på våre nettsider www.leieboerforeningen.no.

Leieboerforeningens "*Rettigheter & plikter ved leie av bolig - Håndbok i husleierett*" gir en grundigere innføring i bestemmelsene i husleieloven og koster kr 30,- (pdf).

Leieboerforeningen
C. J. Hambros plass 5 | 0164 Oslo
tlf 24 14 91 00 | lbf@lbf.no