

# Leiekontrakt for bolig

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 bestilles fra Dine Penger på tlf 22 00 00 50, eller via [www.dinepenger.no](http://www.dinepenger.no).

## 1. Partene

### UTLEIER:

Navn:   
 Adresse:   
 Postnummer:   
 Telefon/mobil:   
 epost:

### UTLEIERS FULLMEKTIG:

Navn:   
 Adresse:   
 Postnummer:   
 Telefon/mobil:   
 epost:

### LEIEBOER (i husleieloven er leieboeren kalt «leier»)

Navn:   
 Adresse:   
 Postnummer:   
 Fødselsnummer:   
 Telefon/mobil:   
 epost:

### EKSTRA LEIEBOER:

Navn:   
 Adresse:   
 Postnummer:   
 Fødselsnummer:   
 Telefon/mobil:   
 epost:

## 2. Boligen

Adresse:

I tillegg til boligen er det:

bodar 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.

**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 normalleietid. Dette skyldes:

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

boligen skal rives eller pusses opp.

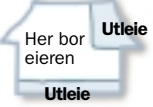
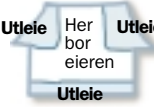
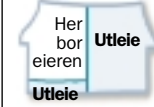

Annen saklig grunn:

OPPSIGELSE: Leiekontrakten kan sies opp:  Nei

Ja, med  måneders gjensidig skriftlig varsel.

Oppsigelsestiden går til utløpet av en kalendermåned.

### Når utleieobjektet henger sammen med utleierens bolig:

			
<b>1 år:</b> Når eieren leier ut inntil to hybler i eget hus, er minste utleietid 1 år.	<b>3 år:</b> Når eieren leier ut tre hybler eller flere i eget hus, er minste utleietid 3 år.	<b>1 år:</b> Eier eieren begge partene av en tomannsbolig, regnes hele tomannsboligen som <i>ett</i> hus.	<b>3 år:</b> Leier eieren ut halvparten av tomannsboligen, samt to hybler i den halvparten hun selv bor i, er minste leietid for alt 3 år.

### 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.

## 4. Leiesum

Leien er  kr pr måned (i bokstaver )

Leien betales forskuddsvis den  i hver måned

til konto nr

Første innbetaling:  (dato)

Leien inkluderer utgifter til oppvarming og elektrisk strøm.

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.

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 må-

neden 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 indekserregulering. Tilpasning til gjengs leie kan tidligst settes i verk seks måneder etter at det er fremsatt skriftlig krav, og tidligst ett år etter siste indekserregulering av leien.

## 6. Depositum/Garanti

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

DEPOSITUM

x husleien på  kroner (se pkt 4).

Settes inn på depositumskonto nr

ØKNING AV DEPOSITUM: Depostumet skal ikke  /skal  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.

GARANTI på  kroner.

Garantien er stilt skriftlig av , og kopi ligger vedlagt.

NB: Depositum + Garanti kan ikke overstige 6 x husleien.

## 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.

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

Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold.

ENDRING: 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 løssøreforsikring. 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.

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/Lowalg

Avtalen baserer seg på husleieloven av 26. mars 1999, nr 17. Loven får du hos bokhandelen eller på internett ([www.lovdata.no](http://www.lovdata.no)). Ved eventuell tvist skal saken bringes inn for forliksrådet 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 adkomst. 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





# Forklaringer til Dine Pengers husleiekontrakt

## **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, vaske-rom, 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 måneds 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 strømgift. 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 1. juni 2004 på 113,4.

## **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!

## **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.

# Inventarliste

Når leiligheten inneholder møbler, hvitevarer og andre eiendeler, lønner det seg for begge parter at det er satt opp en inventarliste. Da slipper man senere å krangle om hva som var i leiligheten. For lengre leieforhold er det lurt å legge ved bilder. Det er godt bevismateriale for å avgjøre slitasje og omfang på eventuelle skader.

Dine Penger anbefaler at man konsentrerer seg om de viktigste tingene, slik som møbler, viktig servise, hvite- og brunevarer. Det er likevel opp til partene hvor mye det skal spesifiseres. (Abonnenter kan laste ned mal på inventarliste i abonnementssonen på dinepenger.no, se under «kontrakter».

Gjenstand	Skadet		Verdi/Merknad
	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	
	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	
	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	
	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	
	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	
	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	
	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	
	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	
	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	
	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	
	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	
	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	
	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	
	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	
	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	

# Garanti

Til:

Fra:

Navn:

Kontaktperson:

Adresse:

Telefon:  Foretaksnr:

**Jeg/vi garanterer herved for**

sine forpliktelser i leiekontrakt om bolig i

Vi påtar oss alle forpliktelser i henhold til kontrakten, også ansvar for rettidig betaling.

**Jeg/vi garanterer for en sum begrenset oppad til**

Garantien gjelder for hele leieperioden og inntil tre måneder etter fraflytting.

Dato:

Underskrift (og stempel).

Evt vedlegg for å bekrefte sikkerheten:

OM GARANTI: Det er viktig at det ikke tas inn noen former for begrensninger eller tillegg i garantien. Da forsvinner garantiens verdi som sikkerhet. Garantien gjelder for tre måneder etter fraflytting, slik at utleier rekker å fremme krav som kommer ved fraflytting, f.eks om erstatning for manglende vedlikehold.

**BARE FRA SIKRE BETALERE:** I stedet for depositum kan leieboeren stille med garanti. Som utleier bør du bare godta garanti fra sikre betalere, for eksempel kjente arbeidsgivere. Abonnenter finner mal til garantien på [abonnementsomradet.til.dinepenger.no](http://abonnementsomradet.til.dinepenger.no).

**RYDDIG AV-  
SLUTNING: Husk  
på å fylle ut et  
tilbakeleverings-  
skjema. Dette  
gir blant annet  
mulighet for å  
få utbetalt  
depositumet fra  
banken.**

## Tilbakelevering ved opphør:

Utleieren har mottatt nøkler. Leiligheten er inspisert av begge, og utleieren har:

- godkjent leilighetens stand,  
 kommentert følgende:

Leieboeren og utleieren er enige om at depositum kan utbetales slik:

Utleier:  kroner

til konto:

Leieboer:  kroner

til konto:

Dato i dag:

Underskrift utleier:

Underskrift leieboer:

**NÅR GARANTI ER GITT:**

Utleier frigjør herved garanti gitt av

den  dato i dag:

Underskrift: