

# Kommunens leiekontrakt for bolig

## 1 - Parter

### Utleier

Navn:  Tlf:

Adresse:

Postnr:  Poststed:

Evt. org.nr:  Fødseldato:  Epost:

Evt. fullm:  Tlf:

### Leier

Navn:  Tlf:

Adresse:

Postnr:  Poststed:

Evt. org.nr:  Fødseldato:  Epost:

Evt. fullm:  Tlf:

## 2 - Om leieobjektet

Leieobjektets adresse:

Gnr:  Bnr:  Snr:  i kommune:  Leil.nr:

Leieforholdet innebærer leie av (antall)  rom.  Kjøkken.  Bad.  Annet (skriv inn hva, f. eks. bod, parkeringsplass, etc):

Leieobjektet er umøblert.

Leieobjektet er møblert.  Inventarliste ligger vedlagt.

### Type bolig

Hus eller leilighet.

Annen type bolig (spesifiser):

**Informasjon** Type bolig er av betydning for hvilke regler i husleieloven som gjelder. Dersom boligen utgjør et enkelt beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig, bruk kontrakten som er utarbeidet for denne type bolig. Dersom boligen utgjør lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleier bor i samme hus, bruk kontrakten som er utarbeidet for denne type bolig.

### 3 - Særlige merknader om leieforholdet (Fyll ut dersom aktuelt)

- Boligen er en bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil fem år.

**Informasjon** Leietaker har et svakere rettighetsvern der leieavtalen gjelder utleiers egen bolig. For at reglene skal komme til anvendelse, må utleier faktisk har brukt boligen som egen bolig, og oppholdet før boligen igjen tas i bruk av utleier, må ikke overstige fem år.

- Flere leietakere skal benytte hele eller deler av boligen i fellesskap (bofellesskap/kollektiv). Dersom boligen utgjør et bofellesskap/kollektiv skal følgende rom disponeres av leietakere i fellesskap:

**Informasjon** Ved leie av bolig i bofellesskap/kollektiv, bør det gjøres en vurdering av om leietakerne skal ha én felles kontrakt eller om det skal skrives individuelle kontrakter mellom den enkelte leietaker og utleier. Av informasjonsskrivet til kontrakten fremgår viktig informasjon om leie av bolig i bofellesskap/kollektiv. Vi anbefaler at denne informasjonen leses gjennom før signering av kontrakt med flere leietakere.

### 4 - Leieforholdets varighet og oppsigelse

#### Varighet

Tidsubestemt leieavtale. Leieforholdet starter den  kl.  og varer til det blir sagt opp av en av partene.

#### Eller

Tidsbestemt leieavtale. Leieforholdet starter den  kl.   
Leieforholdet opphører uten oppsigelse den  kl.

**Informasjon** Ved leieavtale som settes til kortere tid enn tre år kreves saklig begrunnelse for tidsbegrensningen, se husleieloven § 9-3. Kravet om minstetid gjelder ikke ved leie av utleiers egen bolig som etter punkt 3 over.

#### For tidsbestemt avtale satt til kortere tid enn tre år begrunnes tidsbegrensningen slik:

#### Oppsigelse

Velg ett alternativ, og/eller utdyp avtalen om oppsigelse nedenfor

Avtalen kan sies opp med oppsigelsesfrist på (antall måneder):  måneder.

Oppsigelsesfristen regnes fra den første dagen i påfølgende måneden.

Avtalen kan ikke sies opp

#### Alternativ avtale om oppsigelse:

## 5 - Betaling

### Husleie

Husleie kr.  per måned betales forskuddsvis med forfall den  i hver måned. Beløpet betales til kontonummer  første gang den

### Tillegg

Elektrisitet er

Inkludert i leien.

Betales a-konto av leier med kr.  per måned.

Leier oppretter eget abonnement.

Brensel (oppvarming) er

Inkludert i leien.

Betales a-konto av leier med kr.  per måned.

Leier oppretter eget abonnement.

Vann og avløp etter målt forbruk er

Inkludert i leien.

Betales a-konto av leier med kr.  per måned.

**Informasjon** Betaling «a-konto» innebærer at det beregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med husleien. Forskuddene avregnes minst en gang i året og i tillegg ved leieforholdets opphør. Utleier dokumenterer de faktiske utgiftene til strøm, brensel og/eller vann og avløp.

### Kostnadsfordeling

Avtale om kostnadsfordeling:

**Informasjon** I noen leieforhold er det praktisk å avklare kostnadsfordelingen ved tilleggsytelser. Eksempelvis er det praktisk å avklare kostnadsfordelingen i eventuelle rom som disponeres i fellesskap og/eller dersom det ikke finnes en egen måler i boligen. Mulige fremgangsmåter er å foreta en fordeling av kostnader basert på leid areal eller å foreta fordeling basert på antall personer som benytter arealet.

## 6 - Regulering av leien

Hver av partene kan kreve leien regulert i samsvar med reglene om indeksregulering og tilpasning til gjengs leie i husleieloven. Partene skal varsles som angitt i loven.

**Informasjon** Husleieloven setter grenser for hvordan og hvor ofte leien kan reguleres, se husleieloven § 4-2 og § 4-3. Les mer om leieregulering i informasjonsskrivet som følger med avtalen.

## 7 - Depositum

Leier skal stille sikkerhet ...

Leier skal ikke stille 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 en sperret depositumskonto i bank med kontonummer

**Ved garanti:** Garantierklæring utstedt av  vedlegges avtalen.

For mer informasjon om depositum, se informasjonsskrivet som følger med avtalen.

## 8 - Plikter i leietiden

### Vedlikeholdsplikt

Utleier plikter i leietiden å holde utleid husrom og eiendommen for øvrig i den stand som leieren har krav på etter husleieloven 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 brannslukningsutstyr. Må gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis ikke annet er avtalt. Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold.

Leier plikter å varsle utleier om skader på husrommet i henhold til husleieloven § 5-5.

### Husdyr

Husdyr tillates.

Husdyr tillates ikke.

### Røyking

Røyking i husrommet tillates.

Røyking i husrommet tillates ikke.

### Øvrig avtale om vedlikehold / plikter:

## 9 - Tilbakelevering av boligen

Boligen med tilbehør skal leveres tilbake til utleier på dato for leieforholdets opphør kl.

Ved tilbakeleveringen skal boligen med tilbehør være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, bortsett fra den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde, og de mangler som utleieren selv plikter å utbedre.

### Øvrig avtale om tilbakeleveringen:

## 10 - Utkastelsesklauseul

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, jfr. 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.

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

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, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd b.

## 11 - Kontaktpersoner

Her kan opplyses om det til dette leieforholdet er knyttet særlige kontaktpersoner i kommunen som utleier og/eller leier kan kontakte ved behov.

Navn:  Tlf:   
Etat etc:

Navn:  Tlf:   
Etat etc:

## 12 - Annet

For øvrig gjelder husleieloven av 26. mars 1999 for leieforholdet.

Det anbefales at partene fyller ut en overtakelsesprotokoll ved overtakelse og tilbakelevering for å dokumentere boligens stand. LbF/HL elektroniske overtakelsesprotokoll kan lastes ned gratis på [www.leieboerforeningen.no](http://www.leieboerforeningen.no).

**Særlige bestemmelser** (ved behov for mer plass bruk, bruk eget ark):

## 13 - Signatur

Sted og dato:

Signatur utleier: \_\_\_\_\_

Signatur leier: \_\_\_\_\_

Navn (bokstaver):

Navn (bokstaver):