



# KONTRAKT VED LEIE AV BOLIG



---

Husleieloven regulerer sammen med denne leiekontrakten leietakerens og utleierens rettigheter og plikter i leieforholdet.

---

Husleielovens ufravelige regler går foran avtalte vilkår.

---

Det skal skrives leiekontrakt hvis en av partene krever det.

---

## 1. PARTENE I AVTALEN

### Utleier

Navn: .....

Adresse: .....

Telefon: ..... Fødselsdato/org.nr: .....

E-post: .....

### Utleiers fullmektig

Navn: .....

Adresse: .....

Telefon: ..... Fødselsdato: .....

E-post: .....



### Leietaker

Navn: .....

Adresse: .....

Telefon: ..... Fødselsdato: .....

E-post: .....

### Leietaker 2 / fullmektig

Navn: .....

Adresse: .....

Telefon: ..... Fødselsdato: .....

E-post: .....



## 2. EIENDOMMEN

Adresse: .....

Gnr: ..... Bnr: ..... Snr: ..... Leilighet nr: .....

Kommune: .....



### 3. LEIEAVTALEN GJELDER

Kryss av for ett alternativ

- A  Hus eller leilighet
- B  Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus
- C  Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig.  
*Leietaker har færre rettigheter enn vanlig, bl.a innskrenket oppsigelsesvern.  
Se husleielovens §§ 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.*
- D  Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.  
*Leietaker har færre rettigheter enn vanlig. Se husleieloven § 11-4.*
- E  Annet (spesifiser):.....

Antall rom: ..... Kjøkken  Bad  Antall boder ..... Antall parkeringsplasser .....

Husrommet leies ut: Umøblert  Møblert  Inventarliste vedlagt

Spesielle forhold:

### 4. AVTALT HUSLEIE

Avtalt husleie er kroner ..... pr. måned.

Leien betales forskuddsvis den ..... hver måned

Leien betales til kontonummer: ..... i .....

#### Strøm og oppvarming

- Strøm og oppvarming er inkludert i husleien
- Strøm og oppvarming betales i tillegg til husleien.  
Det beregnes et forskudd på kr ..... pr måned,  
som forfaller sammen med husleien.  
Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgiftene til strøm og oppvarming.
- Strøm og oppvarming er ikke inkludert i husleien.  
Leier har egen måler og må tegne eget abonnement,  
og da fra .....

#### Vann- og avløpsavgifter

- Vann- og avløpsavgifter er inkludert i husleien
- Vann- og avløpsavgifter beregnes etter målt forbruk, og det avtales at disse betales i tillegg til husleien.  
Det beregnes et forskudd på kr ..... pr måned,  
som forfaller sammen med husleien.  
Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgiftene til vann og avløp.

Foruten strøm/oppvarming og/eller vann/avløp er det ikke tillatt å kreve betaling utover avtalt husleie.

## 5. LEIEFORHOLDETS FORM OG VARIGHET

Kryss av for A eller B og fyll ut innenfor aktuelle ramme.

### A Tidsubestemt avtale

Leieforholdet starter den ..... kl .....  
og løper til det blir sagt opp av en av partene.

Oppsigelsesfristen skal være ..... måneder. Fristen regnes fra den første dagen i påfølgende måned..

### B Tidsbestemt avtale

Leieforholdet starter den: ..... kl .....

og opphører uten oppsigelse den ..... kl .....

*En tidsbestemt leieavtale kan etter husleieloven ikke være kortere enn 3 år. Hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus (jf. punkt 3 B) kan minstetiden være 1 år.*

*Lovens regler om minstetid gjelder ikke for kontrakter som gjelder utleie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil 5 år, jf. punkt 3 D.*

Velg ett alternativ

Avtalen kan ikke sies opp av noen av partene i den avtalte leieperioden.

I den avtalte leieperioden har partene avtalt en gjensidig oppsigelsesrett.

Oppsigelsesfristen skal være ..... måneder. Fristen regnes fra den første dagen i påfølgende måned.

*Det kan avtales kortere leietid enn lovens minimum på henholdsvis 3 eller 1 år dersom:*

- a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden, eller*
- b) utleier har en annen saklig grunn for tidsavgrensingen.*

*NB! Begrunnelsen må oppgis skriftlig, ellers kan ikke utleier påberope seg annen tidsavgrensning enn den loven tillater.*

Det avtales kortere leietid enn lovens minimum på 3 eller 1 år.

Begrunnelsen for dette:

Velg ett alternativ

Ved leieperiodens opphør skal husrommet brukes som bolig av utleier selv eller andre som tilhører utleiers husstand, spesifiser:

.....

Utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensingen, spesifiser:

.....



## 6. DEPOSITUM/GARANTI KAN MAKSIMALT VÆRE PÅ 6 MNDRS LEIE.

Leier skal som sikkerhet for skyldig leie, skader på rommet eller inventaret, manglende rengjøring ved utflytting og andre krav i forbindelse med avtalen

betale depositum på kr: .....

Beløpet settes på depositumskonto i ..... på kontonummer .....

Utleier dekker omkostninger til opprettelse av slik konto.

stille garanti på kr: .....

Garantierklæring utstedt av ..... vedlegges avtalen.

---

## 7. ORDENSREGLER

Leieren må behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet og ellers i samsvar med avtalen. Leieren må følge vanlige ordensregler og rimelige påbud fra utleier.

Er dyrehold tillatt?  NEI  JA Hvilke? .....

Er røyking innendørs tillatt?  NEI  JA

Andre forhold, spesifiser:

---

## 8. UTKASTELSE OG SÆRLIG TVANGSGRUNNLAG

Leieren godtar at utkastning (tvangssfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter skriftlig varsel i henhold til tvangsfullbyrdsesloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jf. samme lovs § 13-2, 3. ledd (a). Det skal i varselet framgå 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 § 13-2, 3. ledd (b) i tvangsfullbyrdsesloven.

---

## 9. PARTENE HAR SÆRSKILT AVTALT FØLGENDE

## 10. DIVERSE

Leieavtalen er utferdiget med ..... vedlegg og er underskrevet i ..... eksemplarer

Andre forhold

---

## 11. UNDERSKRIFTER

Sted og dato: .....

Utleier

Leietaker

---

Signatur utleier

---

Signatur leietaker

---

[forbrukerradet.no](http://forbrukerradet.no)

**Forbrukerrådet** The Consumer Council of Norway  
Postadresse: Postboks 463 Sentrum, NO-0105 Oslo  
E-post: [post@forbrukerradet.no](mailto:post@forbrukerradet.no)  
Publikumstelefon: 03737 Sentralbord: 23 40 05 00

Forbrukerrådets øvrige kontraktsformularer kan lastes ned fra <http://forbrukerradet.no>  
© Forbrukerrådet

