

Forbrukerrådets husleiekontrakt

Partene	
1. Partene i avtalen	
<i>Dersom leier eller utleier er under 18 år, må en person over 18 år (fullmektigen) stå ansvarlig for avtalen. Fullmektigen skal i så fall undertegne avtalen.</i>	
Utleier	
Navn	Monika N. Indestad
Adresse	Dolvikhaugene 144
Postnr/sted	5252 Søreidgrend
E-post	monika.indestad@gmail.com
Tlf	95171802
Fødselsdato	280664
evt. org nr	
Utleiers evt. fullmektig	
Navn	
Adresse	
Postnr/sted	
E-post	
Tlf	
Fødselsdato	
evt. org nr	
Leier	
Navn	Hordaland fylkeskommune
Adresse	Postboks 7900
Postnr/sted	5020 Bergen
E-post	hfk@hfk.no
Tlf	55239000
Fødselsdato	Org. nr. 938 626 367
Leiers evt. fullmektig	
Navn	

Adresse
Postnr/sted
E-post
Tlf
Fødselsdato

Eiendommen og leieavtalen

2. Eiendommen

Adresse	Dolvikhaugene 144		
Grnr	35	b-nr	559
Kommune	Bergen		
seksjonsnr		leilighets nr	

3. Leieavtalen gjelder

Kryss av for ett alternativ (les utfyllingsveiledningen):

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

Om pkt. C: Leietaker har færre rettigheter enn vanlig, bl.a innskrenket oppsigelsesvern. Se husleieloven §§ 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.

Om pkt. D: Leietaker har færre rettigheter enn vanlig. Se husleieloven § 11-4.

E: Annet

Hvis annet spesifiser

Antall rom (ekskl bad og kjøkken)
2

Kjøkken
 Bad

Antall bad	0	Antall parkeringsplasser	0
------------	---	--------------------------	---

Husrommet leies ut
 Møblert
 Umøblert

Inventarliste vedlagt

Spesielle forhold, spesifiser

Husleie

4. Avtalt husleie

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

Avtalt husleie pr måned er kr

7500,-

Leien betales forskuddsvis hver måned innen (sett inn hvilken dag i måneden)

Den 01.

Leien betales til kontonummer

1202 21 34971

Strøm og oppvarming

Kryss av for ett alternativ:

Strøm og oppvarming er inkludert i husleien

Strøm og oppvarming betales samtidig i tillegg til husleien. Det beregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med husleien. Forskuddene avregnes minst en gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgifter til strøm og oppvarming.

Forskudd pr måned for strøm og oppvarming er kr

Strøm og oppvarming er ikke inkludert i husleien

Leier har egen måler og må tegne eget abonnement fra dato

Vann- og avløpsavgifter

Kryss av for ett alternativ:

Vann- og avløpsavgifter er inkludert i husleien.

Vann- og avløpsavgifter beregnes etter målt forbruk. Det beregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med husleien. Forskuddene avregnes minst en gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgifter til vann og avløp.

Forskudd pr måned for vann- og avløp er kr

TV/Internett

Kabel-TV er inkludert i husleien Parabol

Internett er inkludert i husleien

Om leieforholdet

5. Leieforholdets form og varighet

Kryss av for enten A: Tidsubestemt avtale eller B: Tidsbestemt avtale:

A. TIDSUBESTEMT AVTALE

Kryss av her for tidsubestemt avtale

Leieforholdet starter den dato

01.11.16

og løper til det blir sagt opp av en av partene Oppsigelsesfristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden og skal være på (pridell maneder)

B. TIDSBESTEMT AVTALE

Kryss av her for tidsbestemt avtale

Leieforholdet starter den

N

og opphører uten oppsigelse den

N

En tidsbestemt leieavtale kan etter husleieloven ikke være kortere enn tre 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 ett 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 fem 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 regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden Oppsigelsesfrist er på (antall måneder)

1 måned

Kortere leietid:

Det kan avtales kortere leietid enn lovens minimum på 3 og 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 til tidsavgrensningen.

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

Fyll ut hvis tidsbestemt leieavtale med kortere leietid. 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 tidsavgrensningen

Spesifiser annen grunn for tidsavgrensning

Depositum/garanti og ordensregler

6. Depositum/garanti

Utleier dekker omkostninger til opprettelse av depositumskonto. Depositum/garanti kan maksimalt være på 6 måneders 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/stille (velg alternativ A. eller B.):

A. Depositum

Depositum på kr

settes på depositumskonto (kontonummer)

B. Garanti

Garanti på kr

Garantierklæring (vedlagt) utstedt av

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

Ja

Nei

Hvis ja, hvilke dyr er tillatt

Hund, katt, gnager i bur.

Er røyking innendørs tillatt

Ja

Nei

Andre forhold spesifiser

8. Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag

Leieren godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jfr. samme lovs § 13-2, 3. ledd (a). Det skal i varselet framgå at utkasting vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkasting 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, jfr. § 13-2, 3. ledd (b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Særskilt vilkår, antall eks. og underskrifter

Når det er tatt et forbehold om at en bolig leies ut «som den er» betyr det at leier overtar mye av risikoen for at boligen kan ha skjulte mangler. Hvis leier oppdager mangler etter avtaleinngåelsen er det normalt ikke et kontraktsbrudd med mindre utleier har gitt feil eller manglende opplysninger eller dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det leier med rimelighet hadde grunn til å forvente ut fra leiesummens størrelse og andre forhold.

9. Partene har særskilt avtalt følgende Boligen leies ut 'som den er'

Annet, spesifiser

10. Antall eksemplarer

Leieavtalen er utferdiget med anta ved egg

Leieavtalen er utferdiget i antall eksemplarer

11. Underskrifter

Utleiers underskrift

Monika N. Indestad

Sted

Bergen, 27/10-16

Dato

Leiers underskrift

Jostein Forstad

Utfyllingsveiledning

Til punkt 1. Partene i avtalen.

Dersom utleier og/eller leier er representert ved fullmektig fylles kontaktinformasjonen for denne/disse også ut. Dersom leier er under 18 år må en person over 18 år (fullmektigen) stå ansvarlig for avtalen. Fullmektigen skal i så fall undertegne avtalen.

Er dere flere som skal leie sammen? Dersom flere leiere skal stå ansvarlig overfor utleier, kan utfyllingsfelt for flere leiere opprettes ved å trykke på 'Legg til' i det elektroniske skjemaet. Dersom dere kun fyller ut kontrakten på papir, er det satt av plass til en leier ekstra. Er dere flere leiere enn to, bruk eget ark. Husk at leierne i kontrakten er solidarisk ansvarlig overfor utleier, og at alle må skrive under på kontrakten.

Til punkt 3. Leieavtalen gjelder.

Kryss av for ett av alternativene A – E.

Velg A dersom leieavtalen gjelder et helt hus eller en hel leilighet.

Velg B dersom leieavtalen gjelder en lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus. Når avtalen gjelder slike boliger er det anledning til å avtale at minstetiden av en tidsbestemt leieavtale skal være 1 år. Se husleieloven § 9-3 første ledd andre punktum. Se imidlertid punkt 5 om adgangen til avtale kortere leietid.

Velg C dersom leieavtalen gjelder ett enkelt beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig. For denne type avtaler vil ikke det alminnelige oppsigelsesvernet gjelde. Alternativ C er kun aktuelt dersom (i) leieavtalen gir eksklusiv bruksrett til kun ett rom (eventuelt med egen entré/gang i tillegg) og (ii) leier fritt kan bruke andre deler av boligen, f.eks. bad og kjøkken.

Velg D dersom utleier leier ut egen bolig ved midlertidig fravær på inntil fem år. I slike tilfeller gjelder ikke oppsigelsesvernet, leier kan ikke framleie og eventuelle tidsbestemte avtaler kan være kortere enn lovens minimum. Kortere minimumstid må begrunnes, jf. punkt 5.

Velg E i andre tilfeller, og spesifiser nærmere hva avtalen gjelder. Dette alternativet kan være aktuelt ved utleie av garasjer, boder og lignende.

Til punkt 5. Leieforholdets form og varighet.

Velg enten alternativ A eller B.

Velg A dersom leieavtalen skal være tidsubestemt. Dersom oppsigelsesfrist ikke oppgis vil husleielovens regler i § 9-6 komme til anvendelse.

Velg B dersom leieavtalen skal være tidsbestemt. Angi om avtalen skal være uoppsigelig i hele den angitte perioden, eller om partene skal ha mulighet til å si opp avtalen i den avtalte leieperioden. Dersom det ikke krysses av for ett av disse alternativene, vil avtalen kunne sies opp innenfor den avtalte tidsperioden.

Punktet «Kortere leietid» er bare aktuelt det etter loven kan avtales kortere leieperiode enn lovens minimum på 3 eller 1 år og partene ønsker det. Begrunnelse for avvik fra lovens minimumsregler må oppgis skriftlig ved avtaleinngåelsen.

Ulovlig avvik fra lovens minstekrav innebærer at leieavtalen blir en oppsigelig avtale med tre måneders oppsigelse.

Til punkt 8. Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag

Dette er en såkalt utkastelsesklausul som leiere gir utleier grunnlag for utkastelse dersom leier ikke betaler husleie i rett tid.

Viktig: Les dette om husleiekontrakten

Dette er Forbrukerrådets standardkontrakt for leie av bolig. På Forbrukerrådets hjemmeside finner dere informasjon om regler i husleieforhold, skjema ved overtakelse av bolig, og inventarliste og tilbakeleveringsskjema.

Denne leiekontrakten regulerer sammen med husleieloven leierens og utleierens rettigheter og plikter i leieforholdet. Det skal skrives leiekontrakt hvis en av partene krever det.

Det kan ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er mindre gunstige for leietakeren enn det som følger av husleieloven.

Kontrakten må skrives ut i minst to eksemplarer og undertegnes av begge, evt. alle parter. Vi anbefaler også å undertegne hver side med initialer.

Kontrakten kan fylles ut elektronisk eller skrives ut og fylles ut på papir. Forbrukerrådet anbefaler at kontrakten fylles ut elektronisk av partene i fellesskap. Forbrukerrådet oppfordrer partene til å lese utfyllingsveiledningen. Forbrukerrådet oppfordrer begge partene til å lese gjennom hele avtalen før avtalen undertegnes. Forbrukerrådet tar ikke ansvar for eventuelle feil ved utfyllingen av kontrakten.

Forbrukerrådets kontrakter oppdateres løpende. Siste dato for oppdatering fremgår av den enkelte kontrakt. Regler og praksis på området kan endres, og det kan være perioder hvor innholdet i kontraktene og tilhørende veiledninger ikke er oppdatert. Forbrukerrådet fraskriver seg ethvert mulig ansvar for feil, utelatelse eller mangelfulle oppdateringer. Ta kontakt med Forbrukerrådet på telefonnummer 23 400 500 dersom du har spørsmål til kontrakten.

Forbrukerrådets husleiekontrakt er sist oppdatert 11.02.2016.