

# HÚSALEIGUSAMNINGUR UM ÍBÚÐARHÚSNÆÐI

## 1. Aðilar að leigusamningi:

Leigusali: \_\_\_\_\_  
Nafn Heimilisfang Kennitala

Leigjandi: \_\_\_\_\_  
Nafn Heimilisfang Kennitala

Nú er leigusala ekki mögulegt að sinna skyldum sínum gagnvart leigjanda, svo sem vegna langvarandi fjarvista eða sjúkleika, og er honum þá skylt að hafa umboðsmann sem leigjandi getur snúið sér til (7. gr. húsaleigulaga).

Umboðsmaður leigusala: \_\_\_\_\_  
Nafn Heimilisfang Kennitala

## 2. Lýsing á leiguhúsnæði:

Staðsetning: \_\_\_\_\_  
Eignarhluti/Hæð Götuheiti/Húsnúmer Sveitarfélag

Stærð: \_\_\_\_\_  
Fermetrar Fjöldi herbergja Fastanúmer eignar (FMR)

Nánari skilgreining húsnæðis (tegund herbergja, geymslur, sameign, takmörkun afnota o.þ.h.): \_\_\_\_\_

## 3. Leigutími:

Leigusamningur telst ótímabundinn nema um annað sé ótvírætt samið. Sjá nánar II. kafla húsaleigulaga: „Leigusamningur.“

Leigjandi á forgangsrétt að húsnæðinu að leigutíma loknum, svo fremi sem húsnæðið er falt til áframhaldandi leigu í a.m.k. eitt ár, nema ástæður þær er greinir í 2. mgr. 51. gr. húsaleigulaga eigi við. Vilji leigjandi nota sér forgangsréttinn skal hann tilkynna leigusala það skriflega og með sannanlegum hætti a.m.k. þremur mánuðum áður en leigusamningurinn rennur út við lok uppsagnarfrests eða við lok umsamins leigutíma. Telji leigusali að leigjandi eigi ekki forgangsrétt af þeim ástæðum er greinir í 2. mgr. 51. gr. skal hann innan 14 daga frá því hann fær tilkynninguna gera leigjanda skriflega og rökstudda grein fyrir sjónamiðum sínum og því hverjar ástæður standi forgangsréttinum í vegi. Að öðrum kosti telst hann að meginreglu una forgangsréttinum. Sjá nánar 4. mgr. 9. gr. og X. kafla húsaleigulaga: „Forgangsréttur leigjanda.“

### A. Tímabundinn leigusamningur:

Upphaf leigutíma: \_\_\_\_\_  
Dagur Mánuður Ár

Lok leigutíma: \_\_\_\_\_  
Dagur Mánuður Ár

Tímabundnum leigusamningi lýkur á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar af hálfu aðila. Tímabundnum leigusamningi verður ekki slitið með uppsögn á umsömdum leigutíma. Þó er heimilt að semja um að segja megi slíkum samningi upp á grundvelli sérstakrar forsendna, atvika eða aðstæðna sem þá skulu tilgreind í leigusamningi. Skal slík uppsögn vera skrifleg og rökstudd og skal gagnkvæmur uppsagnarfrestur vera a.m.k. þrjú mánuðir. Sjá nánar 3. mgr. 9. gr. og XI. kafla húsaleigulaga: „Lok leigusamnings, uppsögn o.fl.“

Hér skal skrá sérstakar forsendur, atvik eða aðstæður sem legið geta til grundvallar uppsögn á umsömdum leigutíma:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## B. Ótímabundinn leigusamningur:

Upphaf leigutíma: \_\_\_\_\_

Dagur

Mánuður

Ár

Uppsögn skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti. Uppsagnarfrestur af hálfu beggja aðila á einstökum herbergjum er einn mánuður. Uppsagnarfrestur af hálfu beggja aðila á íbúðum er sex mánuðir nema ef leigjandi hefur haft íbúð á leigu lengur en fimm ár, en þá skal uppsagnarfrestur af hálfu leigusala vera eitt ár. Uppsagnarfrestur telst hefjast fyrsta dag næsta mánaðar eftir að uppsögn var send. Sjá nánar XI. kafla húsaleigulaga: „Lok leigusamnings, uppsögn o.fl.“

### 4. Ástand hins leigða húsnæðis:

Leiguhúsnæði skal, þegar það er afhent leigjanda, vera í því ástandi sem almennt er talið fullnægjandi miðað við fyrirhugaða notkun þess og staðsetningu. Húsnæðið skal við afhendingu vera hreint, rúður heilar, læsingar og rofar virkir, hreinlætis-, hitunar- og eldhústæki í lagi, sem og vatns- og frárennslislagnir. Húsnæði, sem leigt er til íbúðar, skal fylgja það fylgifé sem var til staðar við sýningu þess sé eigi sérstaklega um annað samið. Leigjandi skal gera skriflegar athugasemdir innan eins mánaðar frá afhendingu og segja til um hverra úrbóta sé krafist. Leigjandi skal segja til um galla, sem síðar koma fram á húsnæðinu og voru ekki sýnilegir við venjulega athugun, innan 14 daga frá því hann varð þeirra var. Sjá nánar II. kafla húsaleigulaga: „Ástand hins leigða húsnæðis.“

Að leigutíma loknum skal leigjandi skila húsnæðinu ásamt tilheyrandi fylgifé í sama ástandi og hann tók við því. Sjá nánar XIII. kafla húsaleigulaga: „Skil leiguhúsnæðis.“

Samkomulag sem aðilar kunna að gera strax um lagfæringar á húsnæðinu, hver skuli framkvæma þær og um greiðslu kostnaðar skráist hér:

---

### 5. Viðhald á leiguhúsnæði:

Leigjandi skal bæta tjón á húsnæðinu eða fylgifé þess, sem verður af völdum hans sjálfs, heimilismanna eða annarra manna sem hann hefur leyft afnot af húsnæðinu eða umgang um það. Leigjanda er skylt að annast á sinn kostnað viðhald á læsingum, vatnskrönum, raftenglum og öðru smálegu.

Leigusali annast allt annað viðhald á hinu leigða, innan húss sem utan. Leigusali annast viðgerðir á gluggum, raftækjum, hreinlætistækjum og öðru því er fylgir húsnæðinu ef leigjandi sýnir fram á að bilanir verði ekki raktar til vanrækslu eða yfirsjónar leigjanda eða fólks á hans vegum. Leigusali skal jafnan halda hinu leigða húsnæði í leiguhæfu ástandi, m.a. með því að láta mála húsnæðið og endurnýja gólfduka þess, teppi og annað slitlag með hæfilegu millibili, eftir því sem góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um. Leigusali skal ætíð bera tjón á hinu leigða, sem er bótaskyldt samkvæmt skilmálum venjulegra húseigendatryggingar.

Telji leigjandi viðhaldi ábótavant skal hann skora á leigusala að bæta úr því. Sjá nánar IV. kafla húsaleigulaga: „Viðhald leiguhúsnæðis.“

Heimilt er að semja sérstaklega um að leigjandi annist á sinn kostnað að hluta eða öllu leyti það viðhald innan íbúðar sem leigusala ber ella að annast, enda lækki leigugjaldið að sama skapi. Ákvæði þess efnis skráist hér og skal þess nákvæmlega getið til hvaða atriða viðhaldsskylda leigjanda nær:

---

### 6. Reksturskostnaður:

Af reksturskostnaði greiðir leigjandi fyrir notkun vatns, rafmagns og hitunarkostnað, einnig í sameign, svo og kostnað við ræstingu og aðra sameiginlega umhirðu í fjöleignarhúsi. Leigjandi greiðir einnig leigu til veitustofnana fyrir mæla og annan slíkan búnað.

Hlutfall íbúðar í reksturskostnaði sameignar allra er \_\_\_\_\_ % og í reksturskostnaði sameignar sumra \_\_\_\_\_ %

Leigusali greiðir öll fasteignagjöld, þ.m.t. fasteignaskatt og tryggingaiðgjöld, svo og framlag til sameiginlegs viðhalds í fjöleignarhúsi, þ.á m. vegna lyftubúnaðar, svo og kostnað vegna endurbóta á lóð eða húseign og kostnað við hússtjórn. Leigusali greiðir fasteignagjöld eða árgjöld veitustofnana sem reiknast án beinna tengsla við vatns- eða orku kaup.

Sjá nánar V. kafla húsaleigulaga: „Reksturskostnaður.“

Heimilt er að skipta þessum kostnaði með öðrum hætti, enda séu slík frávík skilmerkilega greind í leigusamningi.  
Slík frávík skráist hér:

#### 7. Afnot af leiguhúsnæði, aðgangur leigusala að leigðu húsnæði:

Óheimilt er að nota húsnæðið á annan hátt en um er samið í leigusamningi. Leigjanda er skylt að ganga vel og snyrtilega um hið leigða húsnæði og gæta settra reglna og góðra venja um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði. Leigjanda er óheimilt að framkvæma breytingar eða endurbætur á hinu leigða húsnæði eða búnaði þess, nema að fengnu samþykki leigusala og gerðu samkomulagi um skiptingu kostnaðar og hvernig með skuli fara að leigutíma loknum. Að öðrum kosti eignast leigusalinn endurbæturnar án sérstaks endurgjalds við lok leigutímans nema hann kjósi þá eða áður að krefjast þess að leigjandi komi hinu leigða í upphaflegt horf, sbr. 66. gr. húsaleigulaga. Tilkynna skal leigusala án tafar um þau atriði utan húss eða innan sem þarfnast lagfæringar eða viðhalds. Sjá nánar VI. kafla húsaleigulaga: „Afnot leiguhúsnæðis.“

Leigusali á rétt á aðgangi að hinu leigða húsnæði með hæfilegum fyrirvara og í samráði við leigjanda, til að láta framkvæma úrbætur á hinu leigða og til eftirlits með ástandi þess og meðferð. Leigusala er þó aldrei heimill aðgangur að hinu leigða húsnæði þegar leigjandi eða umboðsmaður hans er ekki viðstaddur, nema að fengnu samþykki leigjanda. Á sex síðustu mánuðum leigutímabils er leigusala heimilt að sýna húsnæðið væntanlegum kaupendum eða leigjendum, þó ekki meira en tvær stundir á dag. Tilkynna skal um slíka heimsókn með minnst eins sólahrings fyrirvara og skal leigjandi eða umboðsmaður hans jafnan vera viðstaddur. Aðilum er þó heimilt að semja um aðra tilhögun. Sjá nánar VIII. kafla húsaleigulaga: „Aðgangur leigusala að leigðu húsnæði.“

#### 8. Fjárhæð og greiðsla húsaleigu:

Fjárhæð leigunnar er kr. \_\_\_\_\_ á mánuði.

Þar af er bein greiðsla fyrir leiguafnot kr. \_\_\_\_\_ (aðrar greiðslur og aðrir kostnaðarliðir, sem leigjanda ber að greiða skv. samningi eða lögum, svo sem fyrir hita, vatn, rafmagn, rekstur, hússjóðsgjöld o.fl. eiga ekki að teljast hér með).

Gjalddagi leigunnar er fyrsti dagur hvers mánaðar.

Ef samið er um fyrirframgreiðslu í upphafi leigutíma skal tilgreina hér:

Fjöldi mánaða: \_\_\_\_\_ Samtals kr. \_\_\_\_\_

Ef samið er um fyrirframgreiðslu húsaleigu síðar á leigutímanum: Fjöldi mánaða sem greiða skal fyrir í senn er: \_\_\_\_\_

Hafi leigjandi reitt fram tryggingarfé skv. 4. tölul. 1. mgr. 40. gr. húsaleigulaga er óheimilt að krefja hann jafnframt um húsaleigu fyrirfram fyrir lengri tíma en einn mánuð. Semji aðilar leigusamnings um fyrirframgreiðslu á húsaleigu fyrir lengri tíma en þrjá mánuði hvort heldur í upphafi eða síðar á leigutímanum öðlast leigjandi kröfu um leigurétt í þrefaldan þann tíma sem hann greiddi fyrir. Gildir þetta jafnt þótt samið hafi verið um skemmri leigutíma. Leigjandi skal setja fram við leigusala skriflega kröfu um ákveðinn eða framlengdan leigutíma á þessum grundvelli innan tveggja mánaða frá því að greiðslan fór fram. Endurgreiði leigusali fyrirframgreiðslu umfram þriggja mánaða leigu ásamt dráttarvöxtum, innan 10 daga frá því að hann fékk kröfuna, hefur fyrirframgreiðslan ekki þessi réttaráhrif.

Ef leigjandi afhendir leigusala skuldabréf, víxla, tékka eða annars konar viðskiptabréf til greiðslu á leigu fram í tímann, þá telst það vera fyrirframgreiðsla skv. 34. gr. húsaleigulaga með þeim takmörkunum og lögfylgjum sem þar greinir. Sjá nánar VII. kafla húsaleigulaga: „Greiðsla húsaleigu. Tryggingar.“

Þegar leigufjárhæð er ákvörðuð miðað við fermetrafjölda hins leiga húsnæðis þá skal tilgreina í leigusamningi á hvaða forsendum stærðarútreikningur þess byggir. Forsendur stærðarútreiknings skráist undir lið 13, bls. 4.

Ákvæði um breytingar á leigufjárhæðinni:

Leigan skal vera óbreytt út leigutímann.

Önnur ákvæði um breytingu leigufjárhæðar:

Leigan skal breytast samkvæmt síðara samkomulagi.

## 9. Greiðslustaður húsaleigu:

- Inn á reikning nr. \_\_\_\_\_ í banka/sparisjóð: \_\_\_\_\_
- Heimili leigusala (sbr. 1. lið, bls. 1).  Vinnustaður leigusala að: \_\_\_\_\_
- Hjá umboðsmanni leigusala (sbr. 1. lið, bls 1).  Annars staðar skv. samkomulagi: \_\_\_\_\_

Sjá nánar VII. kafla húsaleigulaga: „Greiðsla húsaleigu. Tryggingar.“

## 10. Tryggingar:

Skal leigjandi setja tryggingu fyrir réttum efndum á leigusamningi? Já  Nei

Umsamin fjárhæð tryggingar er kr. \_\_\_\_\_

Leigusali getur valið milli fimm neðangreindra tryggingarkosta, en leigjandi er þó rétt að hafna því að reiða fram tryggingarfé samkvæmt 4. tölulið, enda bjóði hann þá fram í staðinn annars konar tryggingu sem að mati leigusala er fullnægjandi:

1. Ábyrgðaryfirlýsing banka eða samsvarandi aðila (bankaábyrgð).  
Ábyrgðaraðili: \_\_\_\_\_
2. Sjálfskuldarábyrgð þriðja aðila, eins eða fleiri.  
Sjálfskuldarábyrgðaraðili/aðilar: \_\_\_\_\_
3. Leigugreiðslu- og viðskilnaðartrygging sem leigjandi kaupir hjá viðurkenndu tryggingafélagi.  
Tryggingafélag: \_\_\_\_\_
4. Tryggingarfé sem leigjandi greiðir til leigusala og hann varðveitir.  
Tryggingarfé skv. þessum lið má ekki nema hærri fjárhæð en sem svarar þriggja mánaða húsaleigu.
5. Önnur trygging en að ofan greinir, sem leigjandi býður fram og leigusali metur gilda og fullnægjandi.  
Önnur umsamin trygging: \_\_\_\_\_

Tryggingin er fyrir réttum efndum á leigusamningnum, þ.e. fyrir leigugreiðslum og skaðabótum vegna tjóns á hinu leigða sem leigjandi ber ábyrgð á samkvæmt ákvæðum húsaleigulaga eða almennum reglum.

Sjá nánar VII. kafla húsaleigulaga: „Greiðsla húsaleigu. Tryggingar.“

## 11. Sala á leiguhúsnæði, framsal á leigurétti, framleiga o.fl.:

Sala leiguhúsnæðis er ekki háð samþykki leigjanda. Réttarstaða leigjanda er almennt óbreytt og hin sama þrátt fyrir eigendaskiptin. Sérreglur gilda skv. gjaldþrotalögum og lögum um nauðungarsölu. Leigusali skal tilkynna leigjanda söluna með sannanlegum hætti án ástæðulauss dráttar og eigi síðar en 30 dögum frá því að kaupsamningur var undirritaður.

Leigjandi er óheimilt að framselja leigurétt sinn eða framleigja hið leigða húsnæði án samþykkis leigusala. Það telst þó ekki framsal á leigurétti eða framleiga þótt leigjandi heimili nákomnum skyldmennum eða venslamönnum sínum búsetu í hinu leigða húsnæði ásamt sér eða fjölskyldu sinni, enda haldist fjöldi heimilisfólks innan eðlilegra marka miðað við stærð og gerð leiguhúsnæðisins.

Sjá nánar IX. kafla húsaleigulaga: „Sala leiguhúsnæðis, framsal leiguréttar, framleiga o.fl.“

Andist leigjandi er maka hans, skyldmennum og venslamönnum, sem voru heimilismenn leigjanda, heimilt að ganga inn í leigusamninginn með réttindum og skyldum, nema leigusali færi gegn því gildar ástæður. Sama rétt til áframhaldandi leigu hefur maki leigjandans, ef hann flytur úr húsnæðinu, eða ef hjúskap lýkur.

## 12. Úttekt á leiguhúsnæði:

Skal fara fram úttekt á hinu leigða við afhendingu?

Já  Nei

Úttekt er framkvæmd af byggingarfulltrúa eða á vegum húsnæðisnefndar, að viðstöddum aðilum eða umboðsmönnum þeirra. Aðilar leigusamnings greiða að jöfnu kostnað vegna úttektar sem gerð er í upphafi eða við lok leigutíma. Skylt er aðilum leigusamnings að láta fara fram úttekt á hinu leigða húsnæði við afhendingu þess eða við skil í lok leigutímans ef annar aðilinn krefst þess. Úttekt skal leggja til grundvallar ef ágreiningur verður um bótaskyldu leigjanda við skil húsnæðis. Sjá nánar XIV. kafla húsaleigulaga: „Úttekt leiguhúsnæðis.“

## 13. Sérákvæði:

Hér skal skrá þau sérákvæði sem um er samið og lög heimila (sbr. 2. gr. og 10. tölul. 6. gr. húsaleigulaga):

---

---

---

---

---

Er leigusali í hjúskap (sbr. IX. kafla hjúskaparlaga nr. 31/1993)?

Já  Nei

Er hið leigða bústaður fjölskyldu leigusala eða notað við atvinnurekstur hjóna eða ætlað til þess (sbr. IX. kafla hjúskaparlaga nr. 31/1993)?

Já  Samþykki maka: \_\_\_\_\_ Nei

Um samning þennan gilda ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994. Samningurinn er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki. Eigi að þinglýsa leigusamningi þessum, sbr. 12. gr. húsaleigulaga, þarf að auki eitt eintak á löggiltum skjalapappír. Til staðfestu samningi þessum rita leigusali og leigjandi nöfn sín hér undir í viðurvist tveggja tilkvaddra vitundarvotta.

Staður

Dagsetning

Leigusali:

Leigjandi:

Vottar að réttri undirskrift,  
dagsetningu og fjárræði:

Nafn

Kennitala

Nafn

Kennitala