

# HÚSALEIGUSAMNINGUR UM ÍBÚÐARHÚSNÆÐI

## 1. Aðilar að leigusamningi

### Leigusali:

Nafn 1
Kennitala 1
Heimilisfang 1
Sími 1
Netfang 1
Nafn 2
Kennitala 2
Heimilisfang 2
Sími 2
Netfang 2

### Leigjandi:

Nafn 1
Kennitala 1
Heimilisfang 1
Sími 1
Netfang 1
Nafn 2
Kennitala 2
Heimilisfang 2
Sími 2
Netfang 2

Ef leigusali getur ekki sinnt skyldum sínum gagnvart leigjanda, svo sem vegna langvarandi fjarvista eða sjúkleika, skal hann hafa umboðsmann sem leigjandi getur snúið sér til (7. grein húsaleigulaga).

### Umboðsmaður leigusala:

Nafn
Kennitala
Heimilisfang
Sími
Netfang

### Umboðsmaður leigjanda:

Nafn
Kennitala
Heimilisfang
Sími
Netfang

## 2. Lýsing á leiguhúsnæði

### Staðsetning:

Eignarhluti / hæð / íbúðarnúmer
Götuheiti / húsnúmer
Sveitarfélag

### Stærð:

Fermetrar
Fjöldi herbergja
Fasteignanúmer

### Tegund / gerð íbúðar:

- Íbúðarhúsnæði með að lágmarki einu svefnherbergi ásamt séreldhúsi eða séreldunaraðstöðu, sérsnyrtingu og baðaðstöðu
- Leiga einstakra herbergja, með eða án aðgengis að sameiginlegri salernis- og/eða eldunaraðstöðu.

### Sérstakir hópar:

Er leiguhúsnæðið ætlað sérstökum hópi leigutaka?  Nei

- Eldra fólki
- Námsmönnum
- Öðrum, hverjum?

**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 íbúðarhúsnæðis eða annars húsnæðis sem leigt er til íbúðar á grundvelli tímabundins leigusamnings á forgangsrétt til leigu þess að umsömdum leigutíma, svo fremi sem húsnæðið er falt til leigu í a.m.k. eitt ár, nema ástæður þær sem greinir í 2. málsg. 51. gr. húsaleigulaga eigi við.

Eigi leigjandi forgangsrétt skal leigusali kanna vilja leigjanda til þess að nýta sér forgangsréttinn nema atvik og aðstæður séu með þeim hætti að telja verði það óþarft. Skal það gert skriflega og með sannanlegum hætti þegar þrír mánuðir en ekki skemmra en sex vikur eru eftir af umsömdum leigutíma eða til loka uppsagnarfrests. Að öðrum kosti telst leigusalinn una forgangsrétti leigjanda.

Hafi tímabundinn leigusamningur verið gerður til skemmri tíma en þriggja mánaða skal frestur vera 30 dagar.

Vilji leigjandi nýta sér forgangsrétt sinn skal hann tilkynna leigusala það skriflega og með sannanlegum hætti innan 30 daga frá því að honum barst fyrirspurn leigusala um hvort hann vildi nýta sér forgangsréttinn. Að öðrum kosti fellur forgangsréttur hans niður.

Telji leigusali að leigjandi eigi ekki forgangsrétt af einhverri þeirri ástæðu sem greinir í 2. mgr. 51. gr. húsaleigulaga skal hann gera leigjanda skriflega og rökstudda grein fyrir sjónarmiðum sínum og því hvaða ástæður standi forgangsréttinum í vegi a.m.k. þremur mánuðum áður en leigusamningurinn rennur út við lok uppsagnarfrests eða við lok umsamins leigutíma. Að öðrum kosti telst leigusalinn una forgangsréttinum nema atvik og aðstæður séu þannig að telja verði slíka tilkynningu óþarfa, svo sem ef glögggt koma fram í uppsögn ástæður sem útiloka forgangsréttinn. Hafi tímabundinn leigusamningur verið gerður til skemmri tíma en þriggja mánaða skal frestur vera 30 dagar.

Telji leigjandi þær aðstæður sem valda því að forgangsréttur gildir ekki, ekki eiga við í málinu skal hann andmæla afstöðu leigusala með skriflegri tilkynningu sem send skal leigusala með sannanlegum hætti innan 30 daga frá því að honum barst tilkynning leigusala eða afstaða leigusala var kynnt honum með uppsögn eða öðrum hætti.

Nota skal stöðluð tilkynningareyðublöð Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um forgangsrétt leigjanda.

Sjá nánar 4. málsg. 9. greinar 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 sérstakra forsendna, atvika eða aðstæðna enda sé ekki fjallað um viðkomandi forsendur, atvik eða aðstæður í húsaleigulögum og skulu þau tilgreind í leigusamningi. Skal slík uppsögn vera skrifleg og rökstudd og skal gagnkvæmur uppsagnarfrestur vera að minnsta kosti þrír mánuðir. Sjá nánar 3. málsgrein 9. greinar og XI. kafla húsaleigulaga: „Lok leigusamnings, uppsögn og fleira.“ Ef sérstakar forsendur, atvik eða aðstæður geta leitt til uppsagnar á umsömdum tíma skal tilgreina þær hér:

### B. Ótímabundinn leigusamningur:

Upphaf leigutíma (dagur, mánuður, ár):

Leigusamningur telst ótímabundinn nema um annað sé ótvírætt samið. Uppsögn ótímabundins tímabundnum leigusamningi lýkur á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar af hálfu aðila. Tímabundnum leigusamningi verður ekki slitið með uppsögn á umsömdum leigutíma, sbr. þó 37. gr. a, 37. gr. c og 50. gr. húsaleigulaga. Þó er heimilt að semja um að segja megi upp slíkum samningi á grundvelli sérstakra forsendna, atvika eða aðstæðna enda sé ekki fjallað um viðkomandi forsendur, atvik eða aðstæður í húsaleigulögum og skulu þau tilgreind í leigusamningi. Skal slík uppsögn vera skrifleg og rökstudd og skal gagnkvæmur uppsagnarfrestur vera að minnsta kosti þrjú mánuðir. Sjá nánar 3. málsgrein 9. greinar og XI. kafla húsaleigulaga: „Lok leigusamnings, uppsögn og fleira.“

Uppsögn leigusamnings er heimil báðum aðilum hans á leigutíma og skal uppsögnin vera skrifleg og send með sannanlegum hætti. Í uppsögn skal tilgreina ástæðu uppsagnar.

Um uppsögn leigusala fer skv. 55. gr. a í húsaleigulögum og þar er að finna þau atriði sem leitt geta til uppsagnar. Ef leigjandi telur skilyrði til uppsagnar ótímabundins leigusamnings ekki vera uppfyllt getur hann borið ágreining um uppsögnina undir kærunefnd húsamála.

Uppsagnarfrestur af hálfu beggja aðila á einstökum herbergjum eru þrjú mánuðir. Uppsagnarfrestur af hálfu beggja aðila á íbúðum er sex mánuðir nema ef leigusali er lögaðili sem í atvinnuskyni leigir út húsnæði og leigjandi hefur haft íbúðarhúsnæði á leigu lengur en tólf mánuði, en skal uppsagnarfrestur af hálfu leigusala vera tólf mánuðir.

Uppsagnarfrestur telst hefjast fyrsta dag næsta mánaðar eftir að uppsögn var send. Sjá nánar XI. kafla húsaleigulaga: „Lok leigusamnings, uppsögn o.fl.“

Nota skal stöðluð tilkynningareyðublöð Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um uppsögn ótímabundins leigusamnings.

### 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 heimilis-tæki sem teljast fylgifé húsnæðis í lagi, sem og vatns- og frárennslislagnir, reykskynjari og slökkvitæki. Þá skal leiguhúsnæði að öðru leyti fullnægja kröfum um brunavarnir sem fram eru settar í lögum og reglugerðum. 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 fjögurra vikna frá afhendingu og segja til um hvern úrbóta sé krafist. Leigjandi skal gera leigusala skriflega grein fyrir göllum, sem síðar koma fram á húsnæðinu og voru ekki sýnilegir við venjulega athugun, innan 14 daga frá því hann varð þeirra var. Sjá nánar III. 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 fylgifié 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 minni háttar viðhald, svo sem skipti á ljósaperum og rafhlöðum í reykskynjurum og hreinsun niðurfalla.

Leigusali annast allt annað viðhald á hinu leigða, innan húss sem utan. Leigusali annast viðgerðir á gluggum, heimilistækjum sem teljast fylgifié húsnæðis, hreinlætistækjum, læsingum, vatnskrönum, rafmagnstenglum, reykskynjara, slökkvitæki 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 gólfefni og annað slitlag með hæfilegu millibili, og viðhalda brunavörnum, 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, þar á meðal sjálfsábyrgð váttryggingartaka samkvæmt skilmálum tryggingarinnar.

Telji leigjandi viðhaldi ábótavant skal hann gera leigusala skriflega grein fyrir því sem hann telur að úrbóta þarfnist og skora á hann 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. Ákvæði þess efnis skráist hér og skal þess nákvæmlega getið til hvaða atriða viðhaldsskylda leigjanda nær:

## 6. Reksturskostnaður

Af reksturskostnaði greiðir leigjandi vatns, rafmagns og hitunarkostnað í hinu leigða húsnæði. Leigjandi skal tilkynna viðeigandi veitustofnunum að hann sé nýr notandi. Leigjanda ber þó ekki að tilkynna um slíkt þegar heitavatnsmælir er ekki sérgreindur fyrir leiguhúsnæðið.

Númer og staða mæla við upphaf leigusamnings, dags. álesturs

Rafmagnsmælir nr:	Staða:	Dags:
Heitavatnsmælir nr:	Staða:	Dags:

Leigusali greiðir öll fasteignagjöld, þ.m.t. fasteignaskatt og tryggingaiðgjöld. Þegar leiguhúsnæði er í fjöleignarhúsi skal leigusali greiða sameiginlegan kostnað skv. 43. gr. laga nr. 26/1994, um fjöleignarhús, svo sem framlag til sameiginlegs reksturs og viðhalds sameignar, þ.á m. vegna lyftubúnaðar, hitunar, lýsingar og vatnsnotkunar í sameign, svo og kostnað vegna endurbóta á lóð eða húseign. Leigusali greiðir árgjöld veitustofnana, sem reiknast af matsverði húsnæðis, rúmfangi þess eða öðrum slíkum gjaldstofnum, án beinna tengsla við vatns- eða orkukaup. Þar sem veitustofnanir innheimta sérstakt gjald fyrir leigu á mælum eða öðrum slíkum búnaði sem þær leggja til greiðir leigusali það gjald.

Sjá nánar V. kafla húsaleigulaga: „Reksturskostnaður.“

Heimilt er að skipta þessum kostnaði með öðrum hætti, enda séu slík frávik skilmerkilega greind í leigusamningi.

## 7. Afnot af leiguhúsnæði og 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 skriflegu samkomulagi um skiptingu kostnaðar og hvernig með skuli fara að leigutíma loknum. Skriflegt samþykki leigusala skal jafnframt liggja fyrir áður en leigjandi setur upp fastar innréttingar eða annað þess háttar fylgífé. Hið sama á við hyggist leigjandi skipta um læsingar í húsnæðinu. 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 samkvæmt samningi eða lögum, svo sem fyrir hita, vatn, rafmagn og fleira eiga ekki að teljast hér með).

Gjalddagi leigunnar er fyrsti dagur hvers mánaðar. Ef gjalddaga leigu ber upp á almennan frídag skal hann vera næsti virki dagur þar á eftir.

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.

### - Ákvæði um breytingar á leigufjárhæðinni:

- Leigan skal vera óbreytt út leigutímann.
- Leigan skal breytast á leigutíma\*.
- Leigan skal fylgja vísitölu\*

\*Óheimilt er að semja um að leigufjárhæð breytist á leigutímanum ef gerður er tímabundinn leigusamningur til 12 mánaða eða skemmri tíma.

Hvaða vísitölu skal leigan fylgja? \_\_\_\_\_ Grunnvísitala við upphaf leigusamnings: \_\_\_\_\_

Hvenær skal leigufjárhæðin breytast?

Mánaðarlega

Árlega

Annað, hvað?: \_\_\_\_\_

Önnur ákvæði um breytingu leigufjárhæðar:

Fjárhæð húsaleigu verður ekki breytt á leigutímanum að öðru leyti nema aðstæður séu með þeim hætti sem greinir í 37. gr. a – 37. gr. c. húsaleigulaga. Getur það verið vegna verulegrar hækkunar rekstrarkostnaðar, aðlögunar leigu að markaðsleigu og hækkunar leigu hjá óhagnaðardrifnu leigufélagi til samræmis við sambærilegar eignir í eigu félagsins.

Leigusali skal fara fram á hækkun eða leiðréttingu leigufjárhæðar skriflega og með sannanlegum hætti a.m.k. þremur mánuðum áður en fyrirhugað er að hún taki gildi.

Ágreiningu um leigufjárhæð skal vísa til kæruneftar húsamála innan þriggja mánaða frá gildistöku leigusamnings eða samkomulags sem gert er síðar á leigutíma um breytingu á leigufjárhæð.

Sjá nánar VII. kafla húsaleigulaga: „Greiðsla húsaleigu. Tryggingar.“ og XVII. kafla húsaleigulaga: „Kæruneftar húsamála.“

### 9. Greiðslustaður húsaleigu

- Húsaleiga verður lögð inn á reikning  Reikningsnúmer
- Húsaleiga greidd með greiðsluseðli
- Annars staðar samkvæmt 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, og eftir atvikum sex, neðangreindra tryggingarkosta, en leigjanda 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. Sjálfskuldarábyrgð samkvæmt þessum lið má ekki nema hærri fjárhæð en sem svarar þriggja mánaða húsaleigu.

Sjálfskuldarábyrgðaraðili/aðilar:

3. Leigugreiðslu- og viðskilnaðartrygging sem leigjandi kaupir hjá viðurkenndu tryggingafélagi.

Tryggingafélag

4. Tryggingarfé sem leigjandi greiðir til leigusala og hann varðveitir. Tryggingarfé samkvæmt þessum lið má ekki nema hærri fjárhæð en sem svarar þriggja mánaða húsaleigu.
5. Gjald í samtryggingarsjóð leigusala sem er lögaðili sem í atvinnuskyni leigir út húsnæði. Gjald samkvæmt þessum lið má aldrei nema hærri fjárhæð en svarar 1/10 af húsaleigu.
6. 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 og fleira

Sala leiguhúsnæðis er ekki háð samþykki leigjanda. Réttarstaða leigjanda er almennt óbreytt og hin sama þrátt fyrir eigendaskiptin. Sérreglur gilda samkvæmt lögum nr. 21/1991, um gjaldþrotaskipti o.fl., og lögum nr. 90/1991, um nauðungarsölu. Leigusali skal tilkynna leigjanda sölu með sannanlegum hætti án ástæðulauss dráttar og eigi síðar en 30 dögum frá því að kaupsamningur var undirritaður.

Leigjanda 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 skyldmönnum 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, skyldmönnum 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

Leigjandi og leigusali eða umboðsmenn þeirra skulu gera úttekt á ástandi hins leigða húsnæðis, þ.m.t. á brunavörnum, samhliða gerð leigusamnings og við lok leigutíma. Niðurstöður úttektar sem fer fram við gerð leigusamnings skulu skráðar í sérstakan úttektar-kafli í leigusamningi. Óháður úttektaraðili skal annast úttektina óski annar aðilinn þess og skiptist kostnaðurinn við úttektina þá að jöfnu milli þeirra. Úttekt skal leggja til grundvallar ef ágreiningur verður um bótaskyldu leigjanda við skil húsnæðis. Sjá nánar XIV. kafli húsaleigulaga: „Úttekt leiguhúsnæðis.“

### A. Ástandsúttekt

Hefur úttekt farið fram?  Já  Nei Skal óháður úttektaraðili annast úttektina?  Já  Nei

Helstu niðurstöður úttektar skv. úttektarformi.

**ATH. Ekki er nauðsynlegt að fylla töfluna út, en helstu niðurstöður þurfa að koma fram hér:**

Tilvísunarnúmer	Rými	Gólfefni	Veggir	Loft	Gluggar/Umgjörð	Hurð/Umgjörð	Læsingar	Ljós	Rofar/Tenglar	Skápar	Innrétting	Eldavél	Ofn	Vífta	Ísskápur	Vaskur/Blöndunartæki	Spegill	Klóbett	Baðkar/Blöndunartæki	Sturtuklefi/Blöndunartæki	Ræsting	Húshitun	Vatnslagnir/Neysluvatn	Frárennsli	Slökkvitæki	Reykskynjari	Læst hirsia fyrir hættuleg efni
1	Forstofa																										
2	Gangur/Hol																										
3	Eldhús																										
4	Baðherbergi																										
5	Baðherbergi 2																										
6	Stofa																										
7	Borðstofa																										
8	Hjónaherb.																										
9	Herbergi 1																										
10	Herbergi 2																										
11	Herbergi 3																										
12	Herbergi 4																										
13	Þvottaherbergi																										
14	Geymsla																										
15	Inntaksrými																										

**\*Matslykill**

- 1. A = ástand gott** (Heilt og ekki neitt athugavert að sjá. Á aðallega við um nýtt og ónotað).
- 2. B = ástand í lagi** (Geta verið rispur eða blettir en eðlilegt ástand miðað við aldur).
- 3. C = er farið að láta á sjá** (Skemmdir á nokkrum stöðum en þó í lagi miðað við aldur).
- 4. D = ástand skemmt, þarfnast lagfæringar** (Á við skemmd umfram eðlilegt slit og aldur).
- 5. E = ástand skemmt eða ónýtt, þarfnast endurnýjunar eða viðgerðar** (Skipta þarf um eða lagfæra).
- 6. F = Nýmálað** (Á við um málaða fleti, svo sem veggj og loft).
- 7. G= Óhreint, þarfnast hreingeringar** (Ef merkt er B/G við t.d. hurð merkir það að hurð sé í lagi en þarfnist þrifa).

**2. Athugasemdir úttektaraðila (ásamt tilvísunarnr.)****3. Athugasemdir aðila leigusamnings**

Aðilum er um það kunnugt að úttekt þessa skal leggja til grundvallar ef ágreiningur verður um bótaskyldu leigjanda við skil húsnæðis, sbr. XVI. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994.

**B. Úttekt á brunavörnum****ATH. Nægjanlegt er að þessi úttekt fari fram á milli aðila samnings um hið leigða.**

Hefur brunaúttekt farið fram?  Já  Nei

Hversu margir virkir reykskynjarar eru í íbúðinni (einn á hverja 80m<sup>2</sup>)?  1  2  3  4  5 eða fleiri

Hversu mörg slökkvitæki eru í íbúðinni sem eru yfirfarin árlega af viðurkenndum þjónustuaðila (krafa er gerð um a.m.k. eitt)?  1  2 eða fleiri

Neyðarútgangur auðrataður og greiðfær?  Já  Nei

Eldvarnarteppi (val)?  Já  Nei

**13. Sérákvæði**

Hér skal skrá þau sérákvæði sem um er samið og lög heimila (samanber 12. tölulið 6. greinar húsaleigulaga):



Er leigusali í hjúskap (samanber IX. kafla hjúskaparlaga númer 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 Nei

Undirskrift maka:

Um samning þennan gilda ákvæði húsaleigulaga númer 36/1994. Samningurinn er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki. Eigi að þinglýsa leigusamningi þessum, samanber 12. grein 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 1	Leigjandi 1
Leigusali 2	Leigjandi 2

**Vitundarvottar að réttri undirskrift, dagsetningu og fjárræði:**

Nafn	Kennitala
Nafn	Kennitala

Skv. 5.gr. húsaleigulaga ber leigusala, sem hefur atvinnu af útleigu íbúðarhúsnæðis samkvæmt lögum um tekjuskatt, nr. 90/2003, að skrá leigusamning um íbúðarhúsnæði eða annað húsnæði sem leigt er til íbúðar í Leiguskrá húsnæðisgrunnns Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar eigi síðar en 30 dögum frá undirritun samningsins. Leigusali skal afskrá leigusamning um húsnæði skv. 1. mgr. eigi síðar en 30 dögum frá lokum leigutíma.