



KONTRAKT VED LEIE AV BOLIG

Revidert november 2022

1. PARTENE

Utleier

Navn:	
Adresse:	
Telefon:	
E-post:	

LEIETAKER(E)

Navn:			
Adresse:			
Telefon:		Fødselsnr (11 siffer):	
E-post:			

2. EIENDOMMEN

2.1 Avtalen gjelder følgende eiendom:

Adresse:				
Gnr:		Bnr:	Snr:	Leilighetsnr:
Kommune:				

2.2 Leieforholdet omfatter følgende leieobjekt, sett kryss:

Hus eller leilighet

Lofts- eller sokkelleilighet i enebolig, eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus

Ett beboelsesrom der leier har adgang til en annens bolig

Leietaker har reduserte rettigheter etter husleieloven, bl.a. innskrenket oppsigelsesvern, se husleieloven §§ 9-5 (3), 9-6 (2), 9-7 (4) og 9-8 (3).

Bolig som utleier selv har brukt som egen bolig og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær inntil fem år. *Leietaker har reduserte rettigheter, bl.a. begrenset oppsigelsesvern og ikke rett til fremleie, se husleieloven § 11-4.*

Annet (spesifiser):

2.3 Leieobjektet skal brukes til, sett kryss:

Vanlig beboelse

Annet (spesifiser):

2.4 I tillegg disponerer leietaker følgende parkeringsplasser, boder med mer:**2.5** Spesielle forhold:**3. HUSLEIEN****3.1**

Avtalt husleie er kr	pr. mnd.
Husleien betales forskuddsvis den	hver mnd.
Husleien betales til kontonummer:	
Første husleie betales den	med kr
for tidsrommet fra	til

3.2 Angående strøm og oppvarming gjelder følgende, sett kryss:

Strøm og oppvarming er inkludert i husleien

Strøm og oppvarming betales i tillegg etter følgende regler:

Leietaker har egen måler og tegner eget strøabonnement

3.3 Angående vann- og avløpsutgifter gjelder følgende, sett kryss:

Vann- og avløpsutgifter er inkludert i husleien

Vann- og avløpsutgifter betales i tillegg etter følgende regler:

3.4 Begge parter kan kreve endring av husleien med følgende begrensninger:

Indeksregulering

- a) endringen må ikke tilsvare mer enn endringen i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting
- b) endringen kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk
- c) den annen part må gis skriftlig varsel med minst 1 måneds frist før endringen kan settes i verk

Tilpasning til gjengs leie

- a) endringen må ikke tilsvare mer enn gjengs leie på iverksettingstidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår
- b) endringen kan tidligst settes i verk 6 måneder etter at det er fremsatt skriftlig krav, og tidligst ett år etter siste indeksregulering av husleien
- c) skriftlig krav kan ikke sendes før leieforholdet har vart i minst to år og 6 måneder, og det må ikke ha skjedd andre endringer med husleien enn det som kan kreves etter reglene om indeksregulering

4. DEPOSITUM/GARANTI

Til sikkerhet for skyldig husleie, skader på husværet eller inventar, mangelfull sluttrenngjøring, utgifter ved fravikelse og andre krav i forbindelse med kontrakten, skal leietaker før leieforholdets start, sett kryss:

Betale depositum på kr

Det deponerte beløp skal settes inn på særskilt konto i leietakers navn med vanlige rentevilkår i bank som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

Utleier dekker omkostninger knyttet til opprettelse av depositumskonto.

Stille garanti på kr

Garanti er utstedt av:

Kopi av garantierklæring vedlegges.

Depositum/garanti kan maksimalt tilsvare 6 måneders husleie.

5. LEIEFORHOLDETS VARIGHET

Velg ett av alternativene, og fyll ut innenfor det valgte alternativ:

Tidsubestemt leieavtale

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

Oppsigelsesfristen er måneder regnet fra utløpet av den måned oppsigelsen leveres. Oppsigelse fra utleier skal være skriftlig og begrunnet.

Tidsbestemt leieavtale

Leieforholdet starter den kl og opphører uten oppsigelse den kl

En tidsbestemt leieavtale kan i utgangspunktet ikke være kortere enn 3 år. Hvis kontrakten gjelder lofts- eller sokkelleilighet i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus, er minstetiden 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. pkt. 2.2.

Tidsbestemt leieavtale kan **ikke sies opp** i leieperioden, med mindre dette er avtalt mellom partene: Kryss her dersom dere avtaler adgang til oppsigelse:

Partene har gjensidig oppsigelsesrett i leieperioden. Oppsigelsesfristen er måneder regnet fra utløpet av den måned oppsigelsen leveres.

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

- a) Husrommet skal brukes som bolig av utleier selv eller noen som hører til husstanden, eller*
- b) Utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensningen*

Begrunnelse for kortere leietid må oppgis skriftlig, hvis ikke taper utleieren rett til å påberope seg annen tidsavgrensning enn det loven tillater.

Det avtales kortere leietid enn lovens minimum på 3 eller 1 år. Begrunnelse for dette, kryss av:

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:

6. ORDENSREGLER

Leietaker skal opptre hensynsfullt, ivareta vanlig ro og orden og behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet. Leietaker må følge alminnelige ordensregler og rimelige påbud fra utleieren. Ellers skal leietaker opptre i samsvar med denne avtalen og bestemmelsene i husleieloven.

Angående dyrehold er følgende avtalt, kryss av:

Tillatt, spesifiser:

Ikke tillatt

Angående røyking innendørs er følgende avtalt, kryss av:

Tillatt

Ikke tillatt

Andre forhold:

Partenes øvrige plikter i leietiden, herunder vedlikeholdsplikt, reguleres i husleieloven kap. 5. Tilbakelevering av husrommet ved leieforholdets opphør, reguleres i husleieloven kap. 10. Husleielo-ven kan leses i sin helhet på Lovdata (www.lovdato.no) eller kjøpes i bokhandelen.

7. FORSIKRINGER

Leietaker plikter å tegne egen innboforsikring.

8. UTKASTELSE/TVANGSGRUNNLAG

Leietaker aksepterer at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis husleien eller avtalt tilleggssytelse ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18, er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jf. samme lovs § 13-2 tredje ledd bokstav a. Det skal i varselet framgå at utkastelse vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkastelse kan unngås dersom husleien blir betalt med tillegg av renter og kostnader, før utkastelsen blir gjennomført.

Leietaker aksepterer videre at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leieobjektet ikke fraflyttes når leietiden er ute. For tidsubestemt leieavtale vedtar leietaker at det kan begjæres tvungen fravikelse uten søksmål etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav b. For tidsbestemt leieavtale vedtar leietaker at det kan begjæres tvungen fravikelse uten søksmål etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c.

Gjør leietaker ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan utleieren heve avtalen, jf. husleieloven § 9-9, og leietaker plikter da å flytte ut av leieobjektet. Tvungen fravikelse kan da likeledes begjæres etter tvfbl. § 13-2 tredje ledd bokstav d.

9. FRAMLEIE

Framleie er ikke tillatt uten etter skriftlig samtykke fra utleier, med mindre annet er avtalt mellom partene eller følger av lovbestemmelse.

10. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Partene har særskilt avtalt følgende:

Boligen leies ut «som den er», se husleielovens § 2-5.

Annet, spesifiser:

11. VERNETING

Partene vedtar eiendommens faste vernetting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

12. AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

Underskrevne utleier og leietaker(e) er kjent med og vedtar alle punkter i denne avtalen.

Kontrakten er underskrevet i eksemplarer hvorav utleier og leietaker(e) har hvert sitt.

Kontrakten underskrives av samtlige leietakere, og disse er innforstått med å være **solidarisk ansvarlig** for kontraktens oppfyllelse.

Sted:
Dato:

.....
Leietaker(e)

.....
Utleier

Antall vedlegg: