

# LEIEKONTRAKT FOR BOLIG

<b>1 Utleier</b>	Navn				
	Fødsels-/org.nummer				
	Adresse				
	Postnummer og -sted				
	Telefon	E-post			
<b>2 Leier</b>	Navn				
	Leier 1	Fødsels-/org.nummer	Telefon		
		E-post			
	Leier 2	Navn			
	Ved flere leiere enn 2, bruk punkt 24.	Fødsels-/org.nummer	Telefon		
	E-post				
<b>3 Eiendom</b>	Adresse				
	Gnr.	bnr.	snr.	i	kommune
	Leilighet nr.				
<b>4 Leieobjekt</b>	rom + <input type="checkbox"/> kjøkken, <input type="checkbox"/> bad, <input type="checkbox"/> annet:				
	Sett kryss i rutene	Leier har ikke rett til å bruke:			
	Leieforhold som nevnt i pkt. D og E gir leier færre rettigheter enn ved leie av annen bolig	Kryss av for den type leieforhold kontrakten gjelder:			
		<input type="checkbox"/> A. Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus. <input type="checkbox"/> B. Leilighet, enebolig, eller bolig som ikke er nevnt i punkt C-E. <input type="checkbox"/> C. Ett enkelt beboelsesrom med adgang til annens bolig (Hybel). <input type="checkbox"/> D. Bolig som utleier har brukt som egen bolig, og som skal tas i bruk som egen bolig etter midlertidig fravær på inntil fem år. <input type="checkbox"/> E. Tjenestebolig, leierett med grunnlag i arbeidsavtale.			
<b>5 Varighet</b>	Sett kryss i en av rutene	Leieforholdet starter den / 20			
		<input type="checkbox"/> A. og opphører uten oppsigelse den / 20 . Leieforholdet kan i leietiden ikke sies opp av noen av partene.			
		<input type="checkbox"/> B. og opphører uten oppsigelse den / 20 . Leieforholdet kan i leietiden sies opp av begge parter med måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen utløper i.			
		<input type="checkbox"/> C. og kan sies opp av begge parter med måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen utløper i.			
	Sett kryss i en av rutene	Minstetiden for tidsbestemte leieavtaler, pkt. 5 A og B, er tre år. Minstetiden er ett år hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleier bor i samme hus, jf. pkt. 4 A. Dersom kortere tid enn minstetiden er valgt i denne kontrakten, er det likevel lovlig fordi <input type="checkbox"/> boligen skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører husstanden til (spesifiser i pkt. 24), eller <input type="checkbox"/> utleier har en annen saklig grunn for tidsavgrensningen (spesifiser i pkt. 24).			
<b>6 Leiesum</b>	Kr	per mnd.			
	Kroner	per mnd.			
<b>7 Tillegg</b>	Sett kryss i rutene	<b>Strøm/energi:</b> <input type="checkbox"/> Leier tegner eget abonnement <input type="checkbox"/> Betales a konto			
	<b>Er avkrysning ikke foretatt, er ytelsene nevnt i dette punkt 7 inkludert i leien.</b>	<b>Oppvarming:</b> <input type="checkbox"/> Betales a konto			
		<b>Vann/avløp (forutsatt målt forbruk):</b> <input type="checkbox"/> Betales a konto			
		Samlet beløp a konto per måned: Kr Avregning foretas ved leieforholdets slutt, og ellers minst én gang per år.			
<b>8 Leiebetaling</b>	Leien betales på forskudd, den	i hver måned, til konto nr.			

9	<b>Regulering av leie</b>	<p>Med en måneds skriftlig varsel kan begge parter kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk. Utgangspunktet for reguleringen er den konsumprisindeksen som forelå en måned før leieforholdet begynte.</p> <p>Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter med seks måneders skriftlig varsel kreve at leien blir satt til gjengs leie på det tidspunktet endringen skal iverksettes. Endringen kan tidligst iverksettes ett år etter siste regulering, og ved leiefastsettelsen skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leiers forbedringer og innsats.</p>
10	<b>Boligens stand</b>	<p>Leier er oppfordret til på forhånd å undersøke boligen. Boligen leies ut i den stand den er ved besiktigelsen, jf. husleieloven § 2-5. Det innebærer at boligen bare har mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn leier etter forholdene hadde grunn til å regne med, eller dersom det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om boligen, og det antas å ha virket inn på avtalen.</p>
11	<b>Utleiers plikter</b>	<p>Utleier plikter å stille boligen til leiers disposisjon slik det følger av denne avtalen, gjennom hele leietiden. Utleier plikter å stille rengjort bolig til rådighet for leier til avtalt tid, og å holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som følger av avtalens og husleielovens bestemmelser.</p> <p>Misligholder utleier sine plikter, kan leier gjøre beføyelsene i husleielovens kap. 2 og § 5-7 gjeldende. Dette betyr at leier på visse vilkår kan kreve prisavslag og/eller erstatning for forsinkelser og/eller mangler. Er disse vesentlige, kan leier heve avtalen. Erstatning for indirekte tap som nevnt i § 2-14 annet ledd (driftsavbrudd, tapt fortjeneste, tingskade) kan ikke kreves.</p> <p>Leier må gi melding til utleier dersom boligen ikke er i den stand som følger av avtalen eller husleieloven, innen rimelig tid etter at leier burde ha oppdaget forholdet. I motsatt fall mister leier retten til å påberope seg manglene. Dette gjelder likevel ikke dersom utleier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.</p>
12	<b>Leiers vedlikeholdsplikt</b>	<p>Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, vannkraner, vannklosetter, varmtvannsbeholdere, hvitevarer og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Er vedlikehold ikke økonomisk fornuftig skal utleier stå for utskifting.</p> <p>Leier plikter å skifte ut knuste ruter med mindre årsaken ikke kan knyttes til leiers forhold, samt ved behov alt forbruksmateriell (herunder blant annet filtre, sikringer, elektriske kontakter og brytere), samt foreta oppstaking av rør til og med vannlås. Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler(e) og brannslukningsutstyr. Ved innbrudd i boligen der leiers forsikring benyttes til å dekke skader på bygningen (se pkt. 21), betaler leier mulig egenandel.</p> <p>Dersom samme leier har leid boligen i mer enn seks år, skal leier med normale intervaller forestå det indre vedlikeholdet. Til indre vedlikehold hører blant annet vedlikehold og fornying av gulvbelegg, maling og tapet på og innenfor de vegger som omgir boligen. Det samme gjelder innvendige dører samt dør til og den innvendige del av balkong, terrasse og veranda.</p>
13	<b>Leiers øvrige plikter</b>	<p>Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Leier plikter å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og for øvrig i samsvar med denne avtalen. Ingen forandring i eller av boligen, eksempelvis anbringelse av fast gulvbelegg, maling i avvikende farge, anbringelse av utendørs antenne etc. må finne sted uten utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning. Leier plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleier har fastsatt til sikring av god husorden. Leieobjektet skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leier plikter å erstatte all selvforskyldt skade, og all skade som skyldes medlemmer av husstanden, fremleiere eller andre leier har gitt adgang til boligen, innen de rammer husleieloven § 5-8 setter. Leier plikter straks å sende melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må leier melde uten unødig forsinkelse. Unnlater leier å gi pliktig melding, kan han tape sitt mulige erstatningskrav og bli ansvarlig for tap og skader som følge av unnlåtelsen. Leier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over. Er leier selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.</p> <p>Leier plikter å gi utleier eller dennes representant adgang til boligen for tilsyn. Videre plikter leier å gi utleier eller andre adgang til boligen i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller arbeider som er nødvendige for å forhindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Utleier har nøkkel som kun kan benyttes i medhold av denne bestemmelse. Leier skal, så langt mulig, varsles i rimelig tid.</p>
14	<b>Fremleie</b>	<p>Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet er avtalt eller følger av husleieloven. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt fremleie/husstandsfellesskap, skal påføres denne kontrakten.</p>
15	<b>Dyrehold og røyking</b>	<p>Dyrehold er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke. Leier kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleier eller andre brukere av eiendommen. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt dyrehold, skal påføres denne kontrakten. Røyking i boligen er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke.</p>

16	<b>Oppsigelse</b>	Mulig oppsigelse skal skje skriftlig, uansett om det er leier eller utleier som sier opp. Dersom kontrakten er oppsigelig, har leier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. Dersom kontrakten er oppsigelig og gjelder hybel (pkt. 4 C) eller egen bolig (pkt. 4 D), har også utleier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. For øvrig er utleiers oppsigelsesadgang begrenset, jf. § 9-5 i husleieloven. Dersom utleier vil si opp, skal oppsigelsen være begrunnet. Oppsigelsen skal opplyse om at leier kan protestere skriftlig til utleier innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leier ikke protesterer innen fristen, taper leier retten til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med husleieloven, jf. § 9-8 første ledd annet punktum, og at utleier i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav c). Protesterer leier innen fristen, bortfaller oppsigelsen om ikke utleier reiser søksmål mot leier innen fire måneder fra det tidspunkt leier mottok oppsigelsen.
17	<b>Flytteoppfordring</b>	Er det avtalt at leieforholdet utløper en bestemt dato, må utleier innen tre måneder etter utløpsdatoen sende leieren en skriftlig oppfordring om å flytte. Gjøres ikke dette vil leieforholdet fortsette som et leieforhold som begge parter kan si opp etter husleielovens regler.
18	<b>Leiers avtalebrudd. Utkastelsesklausul</b>	<p>A. Leier vedtar at utkastelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggssytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 2 uker etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdsloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet boligen, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a). I varselet, som tidligst kan sendes på forfallsdagen, skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.</p> <p>B. Leier vedtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2 tredje ledd b) i tvangsfullbyrdsloven.</p> <p>Utleier kan heve leieavtalen på grunn av vesentlig mislighold fra leiers side, jf. husleieloven § 9-9. Leier plikter da å fraflytte boligen. Det presiseres at prostitusjon i boligen, som utsetter utleier for mulig straffansvar etter straffeloven § 315 første ledd b), anses som vesentlig mislighold.</p> <p>En leier som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører idet utleier får leid ut boligen på ny, til samme eller høyere pris. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av boligen fører med seg, samt utgifter til ny utleie.</p>
19	<b>Leieforholdets opphør</b>	<p>Den dagen leieforholdet er slutt, skal leier stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Tilbakelevering anses for skjedd når utleier har fått nøkler og ellers uhindret atkomst til boligen. Forlater leier boligen på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleier igjen straks disponere over den.</p> <p>Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand. Dersom vedlikeholdsplikten etter pkt. 12 er oppfylt med normale intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting.</p> <p>Utleier kan kreve at leier setter boligen tilbake til opprinnelig stand selv om det gjelder endringer som leier hadde rett til å utføre, med mindre annet ble avtalt da godkjenning ble gitt. Utleier kan ikke i noe tilfelle kreve boligen satt tilbake til opprinnelig stand dersom dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, men utleier kan kreve erstattet den verdireduksjon endringene har medført, hvis det gjelder endringer leier ikke hadde rett til å utføre.</p> <p>Fast inventar, ledninger o.l. som leier har anbrakt i leieobjektet, tilfaller utleier hvis utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. Ved en eventuell utskilling må leier utbedre de skader som oppstår på boligen med tilbehør.</p> <p>Stilles ikke boligen til utleiers disposisjon den dagen leieforholdet skal opphøre, kan utleier kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leiers bruk opphører.</p> <p>Er boligen i dårligere stand enn hva som er avtalt, kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet skal være fremsatt innen rimelig tid etter at utleier burde ha oppdaget mangelen. Denne fristen gjelder ikke hvis leier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.</p> <p>Etterlatt løsøre som tilhører leier eller noen i leiers husstand skal tas hånd om av utleier for leiers regning. Rent skrot kan kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleier kreve en rimelig godtgjørelse for dette. Utleier skal så vidt mulig skriftlig oppfordre leier til å hente løsøret. Utleier kan holde løsøret tilbake inntil kostnadene med oppbevaringen dekkes eller betryggende sikkerhet stilles. Utleier kan selge løsøret for leiers regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelige, eller dersom leier venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta løsøret. Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleier i stedet rå over tingen på annen hensiktsmessig måte.</p>
20	<b>Tinglysing</b>	Kontrakten kan ikke tinglyses uten utleiers samtykke.
21	<b>Forsikring</b>	Leier plikter til enhver tid å ha vanlig innbo- og løsøreforsikring for egne eiendeler. Utleier kan kreve at leier fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring.

22	<b>Sikkerhet</b>	<p>Leier <input type="checkbox"/>skal/<input type="checkbox"/>skal ikke deponere et beløp tilsvarende maks seks måneders leie, til sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen, utgifter ved utkastelse og for andre krav som følger av leieavtalen. Depositumet skal endres i takt med endringer i leien. Depositumet settes på særskilt konto i leiers navn og med vanlige rentevilkår i den bank i Norge som mottar leien. Utleier kan velge hvilken bank depositumskontoen skal opprettes i så sant dette ikke er til vesentlig ulempe for leier. Leier må på samme vilkår medvirke til å flytte depositumet til annen bank, hvis utleier ønsker det. Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egen hånd, men leier kan kreve at opptjente renter blir utbetalt. Etter at leieforholdet er over skal banken, etter krav fra utleier, med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen, hvis utleier har dokumentert at leier skylder leie og leier ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at lovmessig varsel fra banken er sendt. Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den andre partens skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever leier utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal banken skriftlig varsle utleier om kravet og opplyse om at beløpet utbetales til leier hvis utleier ikke innen fem uker etter at varselet ble sendt krever utbetalt skyldig leie som nevnt over, eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar banken ikke slik melding innen fristen, og leier ikke har trukket kravet tilbake, kan beløpet utbetales til leier med frigjørende virkning for banken.</p>
	OBS: Kontoen må være i den bank som mottar leien	<p>A. Avtalt depositumsbeløp er kr <input type="text"/>          kroner <input type="text"/>          konto nr. <input type="text"/></p>
	<input type="checkbox"/> (stryk det som ikke passer)	<p>B. Leier <input type="checkbox"/>skal/<input type="checkbox"/>skal ikke stille garanti med samme formål som depositum, og som sammen med depositum ikke må overstige summen av seks måneders husleie. Garantien skal være gyldig i hele leietiden + 3 måneder og den skal være uoppsigelig fra garantistens side.</p> <p>Garantien er på kr <input type="text"/>          kroner <input type="text"/>          garanti nr. <input type="text"/></p>
		<p>Depositum/garanti må være på plass senest innen en måned etter at kontrakten er underskrevet, og uansett før leieforholdet starter, se punkt 5. Leier får ikke adgang til boligen eller utlevert nøkler før depositum/garanti er på plass. Ved brudd på denne bestemmelse er leier ansvarlig for å dekke utleiers utgifter og tap ved kontraktsbruddet, også mulig leietap i den avtalte leieperioden.</p>
23	<b>Fraflytting</b>	<p>I de siste <input type="text"/> måneder av leieforholdet plikter leier å gi såvel leiesøkende som eiendomsmegler og mulige kjøpere av eiendommen adgang til å besiktige boligen hver <input type="text"/> dag (og <input type="text"/> dag) fra kl <input type="text"/> til kl <input type="text"/></p>
24	<b>Særlige bestemmelser</b>	
25	<b>Varsel til sosialtjenesten</b>	<p>Hvis det skulle oppstå grunnlag for å begjære utkastelse fra husrommet (fravikelse), kan utleier sende skriftlig varsel til sosialtjenesten i kommunen om misligholdet. Leier kan reservere seg mot at slikt varsel blir sendt til sosialtjenesten, ved å sette kryss her: <input type="checkbox"/></p>
26	<b>Nøkler</b>	<p>Ved innflytning får leier utlevert følgende nøkler: <input type="text"/>  <input type="text"/></p> <p>Ved fraflytting skal samtlige nøkler returneres. Leier blir ansvarlig for kostnadene ved utskifting av lås der nøkkel mangler.</p>
27	<b>Sted og dato</b>	
28	<b>Underskrifter</b>	<p>Utleier <input type="text"/>  <input type="text"/></p> <p>Leier <input type="text"/>  <input type="text"/></p>

