

# Utleie av bolig

## Kontrakt



# Utleie av bolig

## Kontrakt

Denne avtalen skal brukes ved kontraktinngåelse om utleie av boligeiendom der leietaker skal bo i leieobjektet, herunder utleie av hus, leilighet, hybel, lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus, m.m. Kontrakten skal brukes ved kontraktinngåelse mellom utleier i eller utenfor næringsvirksomhet, og forbruker.

Denne avtalen skal ikke brukes ved utleie av annet enn bolig.

### 1. Parter

#### Leietaker 1

Navn:

Fødselsnummer:

Adresse:

Telefon :

Epost:

#### Leietaker 2

Navn:

Fødselsnummer:

Adresse:

Telefon :

Epost:

## Utleier

Navn:

Adresse:

Organisasjonsnummer:

E-post:

Telefon:

## 2. Eiendom

Gnr:

Bnr:

Snr:

Kommune:

Boligselskapets navn og leilighetsnummer:

Adresse:

## 3. Leieobjekt

Antall rom:

Antall kjøkken:

Antall bad:

Annet som følger med (p-plass, bod e.a.):

Leier har ikke rett til å bruke:

### Kontrakten gjelder *(kun ett kryss)*

Leilighet, enebolig eller bolig som ikke er nevnt i de neste punktene.

Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus.  
*(Kan avtales tidsbestemt avtale med varighet ned til 1 år, jf. husleieloven § 9-3)*

Ett enkelt beboelsesrom med adgang til annens bolig (Hybel) \* **NB! Leier har færre rettigheter enn vanlig.**  
*(Se husleieloven § 9-5 tredje avsnitt, § 9-6 andre avsnitt første setning, § 9-7 fjerde avsnitt, § 9-8 tredje avsnitt.)*

Bolig som utleier har brukt som egen bolig og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil 5 år.\*  
*(Se husleieloven § 11-4) \*NB! Leier har færre rettigheter enn vanlig.*

Leierett med grunnlag i arbeidsavtale (Tjenestebolig). \* **NB! Leier har færre rettigheter enn vanlig.**  
*(Se husleieloven § 11-3)*

Fortsettelse neste side.

Fortsettelse fra forrige side.

### Husrommet leies ut *(kun ett kryss)*

Møblert  
(Inventarliste, se pkt. 4)

Umøblert

### Radonmåling *(kun ett kryss)*

Nei, det er ikke utført  
radonmåling.

Ja, det ble utført  
radonmåling

Dato utført:

*Strålevernforskriften krever at utleier måler nivået av radon i utleieboliger, se [dsa.no/radon](https://www.dsa.no/radon).*

## 4. Vedlegg

### Følgende dokumenter er en del av avtalen

Utleieannonse, utleieprospekt o.l.:

Spesifiser:

Overtakelsesprotokoll *(Fylles ut av partene ved inn- og utflytting)*

Radonmålingsrapport (jf pkt. 3)

Inventarliste (jf pkt. 3)

Garanti (jf pkt. 8)

Annet:

## 5. Leieforholdets varighet og form

Leieforholdet starter den (fyll inn dato):

**Avtaleform** (kryss av for enten tidsubestemt eller tidsbestemt avtale)

### Tidsubestemt (løpende) avtale

Leieforholdet løper til det blir sagt opp av én av partene.

Oppsigelsesfristen er: Fyll ut antall måneder til opphør ved utløpet av en kalendermåned: (Fristen regnes fra den første dagen i måneden etter at oppsigelsen fant sted) Fyll ut antall måneder:

### Tidsbestemt (periodisk) avtale

En tidsbestemt leieavtale kan etter husleieloven § 9-3 ikke være kortere enn 3 år med mindre avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus – da kan det avtales en varighet ned til 1 år. Reglene om minstetid gjelder ikke for avtaler 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. husleieloven § 11-4.

Fyll ut dato:

Leieforholdet opphører uten oppsigelse eller annet varsel:

Unntak fra minstetiden: (Kryss av hvis det er avtalt kortere varighet enn lovens minstetid)

### Begrunnelse for unntaket:

Kortere leietid enn lovens minimum på 3 og 1 år kan avtales hvis vilkårene i husleieloven § 9-3 første avsnitt bokstav a. eller b. er oppfylt. Begrunnelsen må være skriftlig for å gjelde.

Husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden, eller

Utleieren har en annen saklig grunn for tidsavgrensningen:

Spesifiser:

**Oppsigelighet** (kun ett kryss)

Fyll ut antall måneders frist:

Leieforholdet kan i leieperioden sies opp av hver av partene med:

Opphør ved utløpet av en kalendermåned. (Fristen regnes fra den første dagen i måneden etter at oppsigelsen fant sted).

Leieforholdet kan ikke sies opp i leieperioden.

## 6. Avtalt husleie

### Leiesum

Det er avtalt en månedlig husleie på kroner:

Leien betales på forskudd hver måned innen den  
(fyll ut dato):

Til kontonummer:

### TV/Internett *(kryss av hvis aktuelt)*

Kabel-TV er inkludert i leiesummen

Internett er inkludert i leiesummen

Med unntak av strøm/oppvarming og/eller vann/avløp er det ikke tillatt å kreve betaling utover avtalt husleie, se husleieloven § 3-1.

### I tillegg til avtalt månedlig husleie skal leier betale for eget forbruk av:

#### 1. Strøm/energi *(kryss av hvis aktuelt)*

Leier tegner eget abonnement

Betales á konto til utleier

#### 2. Oppvarming *(kryss av hvis aktuelt)*

Betales á konto til utleier

#### 3. Vann/avløp *(kryss av hvis aktuelt)*

Betales á konto til utleier

Basert på antatt forbruk skal det i tillegg til avtalt månedlig husleie betales et samlet beløp á konto per måned på kroner:

Fyll ut samlet á konto-beløp:

Á konto-beløpet kan reguleres av utleier slik at utleier får dekket de nødvendige omkostningene med ytelsene, jf. husleieloven § 4-5 første avsnitt.

Utleier skal sørge for at det foretas avregning ved leieforholdets slutt og ellers minst én gang i året. Leier kan kreve at utleier hvert år legger fram regnskap som viser størrelsen på kostnadene og fordelingen av disse på eiendommens husrom, jf. husleieloven § 3-4.

*NB! Alt som ikke er spesifikt og lovlig avtalt som tillegg er inkludert i leiesummen.*

## 7. Regulering av leiesum

Leien kan reguleres i samsvar med reglene i husleieloven, jf. særlig § 4-2. Indeksregulering og § 4-3. Tilpassing til gjengs leie. Dette innebærer bl.a.:

### Indeksregulering

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.

### Tilpasning til gjengs leie

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. Ved leiefastsettelsen skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leiers forbedringer og innsats.

## 8. Depositum/garanti

Partene har avtalt følgende sikkerhet for skyldig leie, skader på rom/inventar, manglende rengjøring ved utflytting og andre krav i forbindelse med avtalen: (kryss av aktuelt alternativ)

### Depositum

*Utleier dekker omkostninger til opprettelse av særskilt depositumskonto i leietakers navn. Depositum kan maks være på 6 måneders leie. Ingen parter skal kunne ta ut penger fra kontoen på egenhånd.*

Senest innen én uke før leieperioden starter, skal leier betale et depositum på kroner:      Fyll inn avtalt beløp til depositumskonto med kontonummer:

### Garanti

Garanti kan maks være på 6 måneders leie og skal være gyldig i hele leietiden + 3 måneder. Garantien skal være uoppsigelig fra garantistens side.

Senest innen én uke før leieperioden starter, skal leier stille garanti med samme formål som depositum, på kroner:      Fyll inn avtalt beløp:

Fyll ut navn på utsteder av garantien:

Depositumet skal endres i takt med endringer i leien.

## 9. Forsikring

Leier skal til enhver tid ha vanlig innbo- og løssøreforsikring for egne eiendeler. Utleier kan kreve at leier framlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring.

## 10. Ordensregler

Leieren må behandle husrommet med normal omsorg og i samsvar med avtalen. Leier må følge rimelige påbud og ordensregler fra utleier og/eller borettslag/sameie. Utleier skal informere om ordensregler i borettslag/sameie.

### Dyrehold *(kun ett kryss)*

Det er tillatt å holde følgende dyr i leieobjektet

Det er ikke tillatt med dyrehold

Fyll ut hvilke dyr som er tillatt:

### Røyking *(kun ett kryss)*

Det er tillatt å røyke i leieobjektet

Det er ikke tillatt å røyke i leieobjektet

### Andre forhold

(fyll ut evt. andre relevante ordensregler):

## 11. Vedlikehold

Vedlikehold reguleres av husleieloven. Denne lovreguleringen innebærer blant annet følgende:

Utleieren plikter å holde utleid husrom og eiendommen ellers i den stand som leieren har krav på etter loven og avtalen her. Er ikke annet avtalt, plikter leieren å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere, i tillegg til inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukningsutstyr. Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold som leier er ansvarlig for. Må gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er avtalt.

## 12. Tilbakelevering ved leieforholdets opphør

I de siste tre månedene av leieforholdet plikter leieren i rimelig utstrekning å gi leiesøkende, eiendomsmegler og mulige kjøpere av eiendommen adgang for å se på husrommet.

Den dagen leieforholdet er slutt, skal leier stille boligen med tilbehør og alle nøkler til utleiers disposisjon. Tilbakelevering anses for skjedd når utleier har fått nøkler og ellers uhindret tilgang til boligen. Tilbakeleverte nøkler, evt. merknader osv. skal fylles ut i overtakelsesprotokollen som følger vedlagt denne avtalen, jf. pkt. 4.

Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og i lov- og kontraktsmessig vedlikeholdt stand.

Stilles ikke boligen til utleiers disposisjon den dagen leieforholdet skal opphøre, kan utleier kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leiers bruk opphører.

Gjenstander som leier eller noen i leiers husstand har etterlatt i leieobjektet ved tilbakelevering skal tas hånd om av utleier for leiers regning, med mindre annet blir avtalt. Rent skrot kan kastes umiddelbart. Medfører denne omsorgsplikten arbeid, kan utleier kreve en rimelig godtgjørelse for dette. Utleier skal så vidt mulig skriftlig oppfordre leier til å hente de etterlatte gjenstandene. Utleier kan holde tilbake gjenstandene inntil kostnadene med oppbevaringen er dekket eller betryggende sikkerhet er stilt. Utleier kan selge etterlatte gjenstander for leiers regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaring blir urimelige, eller dersom leier venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta gjenstandene. Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleier i stedet disponere over gjenstandene på annen hensiktsmessig måte.



## 13. Varsel til sosialtjenesten

Hvis det skulle oppstå grunnlag for å kreve leier kastet ut fra boligen (fravikelse) kan utleier sende skriftlig varsel til sosialtjenesten i kommunen om misligholdet med mindre leier uttrykkelig har reservert seg mot slik varsel. Dersom leier ønsker å reservere seg mot slik varsel, gjøres dette ved å sette kryss i boksen nedenfor:

Leier har reservert seg mot at det sendes skriftlig varsel til sosialtjenesten i kommunen

## 14. 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 tvangsloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jfr. tvangsloven § 13-2, 3.ledd a. Det skal i varselet framgå at utkastelse vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkastelse 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. tvangsloven § 13-2, 3.ledd b. Tvangsfravikelse etter tvangsloven § 13-2, 3. ledd c kan sendes direkte til namsmannen for effektivisering.

## 15. Særlige vilkår

*Fyll ut/kryss av det som måtte være aktuelt*

Boligen leies ut som den er

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.

Partene er enige om følgende særlige vilkår:

Skriv inn mer utfyllende her:

## 16. Regelverk og tvisteløsning

Dersom annet ikke er lovlig bestemt i denne avtalen, reguleres rettsforholdet mellom partene etter bestemmelsene i lov om husleieavtaler (husleieloven). Dersom det oppstår en tvist mellom partene skal tvisten i første instans klages inn for Husleietvistutvalget, se htu.no, før evt. videre behandling i de ordinære domstoler etter tvisteloven.

## 17. Underskrifter

Sted og dato:

Utleier:

Signatur:

Sted og dato:

Leier:

Signatur:

*Hver av partene beholder minst ett signert eksemplar hver.*



If Skadeforsikring NUF, Postboks 234, 1326 Lysaker  
Telefon: +47 21 49 24 00 **If.no**