

## AVTALE OM LEIE AV BOLIG

Følgende avtale ("**Avtalen**") er inngått mellom

(Navn)

[Eventuelt: (Adresse)]

[Eventuelt: (Org nr./fødselsnr)]

som Utleier ("**Utleier**")

og

(Navn)

[Eventuelt: (Adresse)]

[Eventuelt: (Org nr./fødselsnr)]

som Leier ("**Leier**").

Leier og Utleier benevnes heretter i fellesskap som "**Partene**" og individuelt som en "**Part**".

### 1. Leieobjektet

Avtalen gjelder bolig [Eventuelt: leilighet] i (...) etasje i [adresse] med rettigheter til bruk av fellesrom etc. («**Leieobjektet**»)

[Eventuelt: Leier disponerer i tillegg [bod, parkeringsplass m.m.]]

[Eventuelt: Leier disponerer ikke (...)]

Leieobjektet klassifiseres som:

Annen bolig.

[**Alternativt 1:** Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig hvor Utleier selv bor i samme hus.]

[**Alternativt 2:** Et enkelt beboelsesrom der Leier har adgang til en annens bolig (hybel).]

[**Alternativt 3:** Utleiers egen bolig hvor Utleier planlegger å ta husrommet i bruk som egen bolig etter midlertidig fravær inntil 5 år. Leier er kjent med at dette gir færre rettigheter enn ved andre leieforhold.]

[**Alternativt 4:** Tjenestebolig i tilknytning til arbeidsforhold. Leier er kjent med at dette gir færre rettigheter enn ved andre leieforhold.]

[**Eventuelt:** Leieobjektets areal er (...) kvm P-rom og (...) kvm BRA, beregnet etter NS 3940.]

Alt naglefast utstyr anses som en del av Leieobjektet og følger med ved utleien. [**Eventuelt:** Dette gjelder blant annet (...), derimot ikke (...).]

Disse løsøreobjektene følger med: (...).

Leier vil ved overtagelse av leieobjektet få utdelt [antall] nøkler. Leier har ikke uten Utleiers samtykke anledning til å kopiere flere nøkler til Leieobjektet.

## 2. Leieforholdets varighet

Leieforholdet begynner (...) og opphører (...), uten forutgående oppsigelse.

Partene kan i leieperioden si opp leieforholdet med (...) måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen løper ut.

[**Alternativt:** Leieforholdet kan ikke sies opp i leieperioden.]

[**Eventuelt:** Når det er avtalt kortere leieperiode enn minstetiden på tre år for alminnelig bolig og ett år for bolig i tomannsbolig eller lofts- og sokkelbolig er avtalt, skyldes dette at (...).]

[**Alternativt:** Leieforholdet er løpende og tidsbestemt. Det kan sies opp med en gjensidig tre måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen løper ut.]

Dersom leieforholdet er tidsbestemt og Leier ikke flytter ved opphør av avtalen, må Utleier sende flytteoppfordring innen tre måneder etter avtalens opphørsdato. Hvis ikke dette blir gjort, går avtalen over til å bli en tidsbestemt avtale.

## 3. Husleien

Leiesummen skal være kr. (...) pr. måned.

Leiesummen betales ukrevet forskuddsvis senest den 1. i hver måned. Innbetaling skal skje til Utleiers bankkonto (...). [**Eventuelt:** inntil Utleier eventuelt gir skriftlig meddelelse om betaling til annen konto.]

Ved forsinket betaling av husleie [**Eventuelt:** og tilleggsytelser], kan Utleier kreve lovbestemt forsinkelsesrente.

Leier betaler selv alle utgifter til oppvarming og elektrisitet [**Eventuelt:** samt vann og avløp] og må tegne egne abonnementer fra (dato).

[**Alternativt** (mht. oppvarming): Oppvarming skjer via eiendommens fellesanlegg, og leilighetens andel av de felles utgifter til oppvarming [**Eventuelt**:, vann og avløp] er (...) %, som skal dekkes av Leier i tillegg til leien.]

[**Alternativt**: Leier betaler et akontobeløp stort kr. (...) i måneden til dekning av elektrisitet [**Eventuelt**:, brensel og vann/avløp]. Avregning foretas ved leieforholdets opphør og ellers en gang i året.]

## 4. Regulering av husleien

### 4.1 Indeksregulering

Hver av Partene kan kreve regulering av leien en gang i året tilsvarende endringen i konsumprisindeksen siden siste regulering. Første endring kan skje med virkning for leien fra og med [måned/år]. Den annen Part må gis skriftlig varsel med minst én måneds frist før reguleringen kan settes i verk.

[**Alternativt**: Det varsles med dette om at slik endring vil finne sted automatisk pr (...) hvert år. Ytterligere varsel vil ikke bli gitt.]

Leiejusteringen tar utgangspunkt i indekstallet fra [måned/år].

### 4.2 Regulering til gjengs leie

Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen endring av leien enn indeksregulering, kan begge Parter, uten oppsigelse, sette frem krav om at leien blir satt til gjengs leie på iverksettningstidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Ved leiefastsetting etter første punktum, skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes Leiers forbedringer og innsats.

Tilpassing av leien til gjengs leie kan tidligst settes i verk seks måneder etter at det er fremsatt skriftlig krav om det, og tidligst ett år etter at tidligere endring av leien ble satt i verk.

Blir Partene ikke enige om hva som er gjengs leie, kan hver av dem kreve at den blir fastsatt etter bestemmelsene i husleieloven § 12-2.

## 5. Sikkerhetsstillelse for betaling av husleien

Leier skal til sikkerhet for skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fraviking og for andre krav som kan reises etter Avtalen, deponere et beløp tilsvarende summen av [seks] måneders leie. [**Eventuelt**: Depositumet skal endres i takt med endringer i leien.]

Depositumet skal settes i Leiers navn på særskilt depositumskonto med vanlige rentevilkår i finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge. Utleier dekker kostnadene med å opprette depositumskonto.

[**Eventuelt**: Depositumskontoen etableres i samme finansinstitusjon som konto for husleieinnbetaling.]

Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av Partene disponere over pengene på egenhånd.

Leier kan likevel kreve opptjente renter utbetalt fra finansinstitusjonen. Ved uenighet må Utleier fremme sitt krav for retten eller Husleietvistutvalget/forliksrådet i den rettskrets der eiendommen ligger.

Etter leieforholdets opphør skal finansinstitusjonen etter krav fra Utleier med frigjørende virkning, utbetale skyldig leie i henhold til denne avtale fra kontoen dersom:

- a) Partene skriftlig har avtalt at leien skal godskrives annen konto i den samme finansinstitusjonen;
- b) Utleier har dokumentert skyldig leie, og
- c) Leier ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at finansinstitusjonen har varslet Leier om at beløpet er krevet frigjort etter husleielovens § 3-5, femte ledd.

Hver av Partene kan ellers kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen Parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Krever Leier utbetaling av depositumet, ut over renteinntektene, skal banken varsle Utleier om at beløpet vil bli utbetalt til Leier hvis ikke Utleier innen fem uker etter at varselet er mottatt, dokumenterer å ha fremmet krav på å få utbetalt depositumet overfor finansinstitusjonen, jf. det ovenstående, eller dokumenterer å ha reist søksmål.

Mottar ikke banken slik dokumentasjon innen fristen, og Leier ikke har trukket kravet tilbake, kan banken med frigjørende virkning betale depositumet til Leier.

**[Alternativt:** Leier stiller selvskyldnergaranti fra bank eller annen garantist Utleier godkjenner. Garantien skal tilsvare [seks] måneders leie. Garantiteksten skal være i overensstemmende med vedlegg (...) til denne avtale, eller ha tilsvarende tekst som Utleier godkjenner. Garantien skal gjelde i hele leietiden. **[Eventuelt:**, herunder også for eventuell fornyelsesperiode] og i minst seks måneder deretter. Garantibeløpet skal justeres i takt med endringer i leien, men ikke oftere enn hvert annet år.]

Leier og Utleier kontakter Utleiers bank i fellesskap for hjelp til å opprette sperret depositumskonto **[Alternativt:** Leier skal kontakte sin bankforbindelse for å få utstedt garanti.]

Depositumet skal innbetales **[Alternativt:** Garantien skal leveres Utleier] innen (...) dager/uker før leieforholdets begynnelse. Er ikke depositumet betalt **[Alternativt:** garantien mottatt] innen denne fristen, anses det som vesentlig mislighold av leiekontrakten fra Leiers side med mindre forsinkelsen skyldes forhold på Utleiers side.

**[Eventuelt:** Denne Avtalen er ikke bindende for Utleier med mindre avtalt sikkerhet er etablert.]

**[Alternativt:** Leier stiller sosialgaranti fra NAV **[Eventuelt:** sosialkontoret] for samme beløp. Garantiteksten skal så i tilfelle være i overensstemmende med vedlegg (...) til denne Avtalen, eller ha tilsvarende tekst som Utleier godkjenner. Garantien skal gjelde i hele leietiden. **[Eventuelt:** herunder også for eventuell fornyelsesperiode] og i minst seks måneder deretter. Garantibeløpet skal justeres i takt med endringer i leien, men ikke oftere enn hvert annet år.]

Leier kan ikke uten skriftlig samtykke fra Utleier ta boligen i bruk før depositumet er betalt **[Alternativt:** garantien er utstedt]. Leie mv. skal betales fra det i pkt. 2 fastsatte tidspunkt for leieforholdets begynnelse.

## 6. Overlevering og Leieobjektets stand ved overlevering

Leieobjektet med tilbehør overtas i den stand den er. Leier besørger selv nødvendig rengjøring og annen istandsettelse som han måtte ønske. [Alternativt: Leieobjektet med tilbehør skal ved overleveringen være ryddet, rengjort og i vanlig god stand.]

Utleier har gjort Leier oppmerksom på følgende mangler og forhold, som Leier har akseptert, og som han derfor ikke vil påberope seg som grunnlag for krav om utbedring, Leiereduksjon eller erstatning:

(...)

## 7. Partenes plikter i leietiden - Vedlikehold m.m.

### 7.1. Leiers plikter

Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Leier plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Dersom vedlikehold ikke er regningsvarende, påhviler utskiftning Utleier. Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold.

[Eventuelt: Dersom leieforholdet varer i mer enn [seks] år, plikter Leier med alminnelige intervaller å vedlikeholde og fornye boligens innvendige flater samt fast og løst tilbehør.]

Det vedlikeholdsarbeid som Leier plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold. Vedlikeholdet og eventuelt annet arbeid Leier foretar, må utføres på håndverksmessig forsvarlig måte.

Uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier kan Leier ikke foreta bygningsmessige forandringer eller nyinnredninger. Uten slikt samtykke kan han heller ikke male, skifte veggbekledning eller gulvbelegg utover det som følger av vedlikeholdsplikten. Endring av farger eller materialer kan ikke i noe fall foretas uten skriftlig forhåndssamtykke.

Leier plikter straks å varsle Utleier om enhver skade som trenger omgående utbedring fra Utleiers side. Andre skader må meldes uten unødig forsinkelse.

Leier plikter til en hver tid å ha alminnelig innbo- og løsøreforsikring. Utleier kan kreve å få forsikringsbeviset fremlagt.

### 7.2. Utleiers plikter

Utleier plikter å stille Leieobjektet med avtalt tilbehør til Leiers disposisjon i hele leieperioden. Utleier skal holde Leieobjektet og eiendommen for øvrig i den stand som er avtalt eller som for øvrig følger av husleielovens bestemmelser. Dersom Utleier misligholder disse plikter kan Leier gjøre beføyelsene i husleieloven kapittel 2 og § 5-7 gjeldende.

[Eventuelt: Erstatning for indirekte tap, jf. husleielovens § 2-14, kan ikke kreves.]

## 8. Ordensregler

[Eventuelt: Utleier plikter å opprettholde vanlig ro og orden på eiendommen.]

Leier plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som Utleier har fastsatt til sikring av god husorden [Eventuelt: og de ordensregler mv. som til enhver tid gjelder for eierseksjonssameiet/borettslaget].

[Eventuelt: Røyking er ikke tillatt i Leieobjektet.]

[Eventuelt: Dyrehold er ikke tillatt på eiendommen med mindre gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til sjenanse for Utleier eller øvrige brukere av eiendommen.]

## 9. Fremleie og opptak i husstand

Leier har ikke adgang til å fremleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre eller oppta personer i sin husstand uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse. Samtykke kan alltid nektes dersom husrommet klart blir overbefolket.

Dersom fremleie godkjennes, blir fremleietager og fremleier solidarisk ansvarlige for oppfyllelse av leiekontrakten. Utleiers godkjenning vil i tilfelle være betinget av at fremleietager skriftlig aksepterer dette ansvaret og tvangsfravikelsesklausulen i Avtalens pkt. 12 ved underskrift på Avtalen.

## 10. Overføring av leieforholdet

Leier har ikke adgang til å overføre sine rettigheter eller plikter etter Avtalen til andre uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse.

## 11. Leieforholdets opphør – Tilbakelevering m.m.

Ved fraflytting skal Leier tilbakelevere Leieobjektet med tilhørende naglefast og løst utstyr i godt vedlikeholdt stand. Leieobjektet med tilhørende naglefast og løst utstyr skal være i samme stand som ved overtakelsen med unntak av den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde og de mangler som Utleier selv plikter å utbedre, med mindre annet er avtalt.

Leier skal for egen regning sørge for ordentlig rengjøring før boligen fraflyttes, både av gulv, vegger, tak, skap og vinduer.

Har Leier med Utleiers samtykke gjort vesentlige forbedringer i husrommet, kan Leier kreve vederlag for den fordel Utleier oppnår som følge av forbedringene, med mindre annet ble avtalt da samtykket ble gitt.

Alle nøkler skal tilbakeleveres. Dersom samtlige nøkler ikke tilbakeleveres gjøres Leier ansvarlig for kostnadene i forbindelse med utskifting av lås.

Leier plikter å gi Utleier adgang til å holde visninger for både potensielle Leiere og potensielle kjøpere den siste måneden [Eventuelt: de siste (...) månedene] av leieforholdet. Hver (...) fra kl. (...) til (...).

## 12. Tvangsfravikelse

Blir leien ikke betalt ved forfall, og heller ikke innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt betalingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdsloven § 4-18 og § 13-2 tredje ledd pkt. a.

Hvis leiekontrakten er utløpt og Leier ikke flytter innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt fraflyttingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdsloven § 4-18 og § 13-2, tredje ledd pkt. b.

Hvis Utleier hever kontrakten på grunn av vesentlig mislighold, plikter Leier å erstatte det leietap Utleier blir påført. Likeledes må han erstatte alle omkostninger som følge av misligholdet måtte påføre Utleier, herunder saksomkostninger og utgifter til ryddiggjøring og rengjøring.

## [Eventuelt: 13. Godkjennelse fra eierseksjonssameiet eller borettslaget

Leier er kjent med at han må godkjennes av sameiets styre i henhold til sameievedtektene, og at godkjennelse bare kan nektes når det foreligger saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 22 annet ledd. Utleier vil snarest sende anmodning om godkjennelse. Skulle godkjennelse mot formodning bli nektet, er begge Parter berettiget til å heve leiekontrakten med 30 dagers varsel, med mindre det er åpenbart at nektelsen ikke er saklig begrunnet. Varsel om hevning må i tilfelle sendes innen to uker etter at man mottok meddelelse om styrets vedtak.

[**Alternativt:** Leier er kjent med at han må godkjennes av borettslagets styre i henhold til vedtektene i borettslaget, og at godkjennelse bare kan nektes når det foreligger saklig grunn eller Leier ikke oppfyller vilkårene for å bli andelseier, jf. burettslagslova §§ 5-5 og 5-6. Utleier vil snarest sende anmodning om godkjennelse. Skulle godkjennelse mot formodning bli nektet, er begge Parter berettiget til å heve leiekontrakten med 30 dagers varsel, med mindre det er åpenbart at nektelsen ikke er saklig begrunnet. Varsel om hevning må i tilfelle sendes innen to uker etter at man mottok meddelelse om styrets vedtak.]

## 14. Særlige bestemmelser

(...)

## 15. Husleieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i denne avtalen og fravelige bestemmelser i husleieloven, går avtalen foran.

\*\*\*\*\*

Denne Avtalen er underskrevet i to originaleksemplarer, ett til Utleier og ett til Leier.

(Sted), (dato)

Signatur Leier:

---

Signatur Utleier:

---