Leiekontrakt for bolig

1. **Partene**

*Utleier*

Navn: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Postnummer/sted: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Epost: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Fødselsnummer eller org.nr.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Leietaker*

Navn: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Postnummer/sted: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Epost: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Fødselsnummer eller org.nr.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. **Leieobjekt**

Leiekontrakten gjelder leieobjekt i følgende eiendom:

Adresse: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Gnr/Bnr/Snr/Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Kommune: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Leieobjektet er følgende boligtype (kryss av):

* Hus eller leilighet
* Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller tomannsbolig (utleier bor i samme hus)
* Enkelt beboelsesrom der leier har adgang til annens bolig
* Bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som leies ut på grunn av utleiers midlertidige fravær på inntil fem år (gir leietaker færre rettigheter enn normalt, jf. husleieloven § 11-4)
* Annen bolig (spesifiser): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Antall rom: \_\_

Leietaker har i tillegg til leieobjektet rett til å bruke (spesifiser):

(F.eks. bod, garasjeplass, hage, andre rom utenfor leieobjektet)

Leieobjektet leies ut (kryss av):

* Møblert (legg ved inventarliste)
* Ikke-møblert

Leieobjektet leies ut «som det er» ved avtaleinngåelsen.

1. **Leiesum**

Leiesummen er på kroner \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ per måned.

Leien skal betales forskuddsvis hver måned innen den \_\_\_.

Leien skal betales til følgende kontonummer: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Følgende er inkludert/ikke-inkludert i leiesummen (kryss av):

* Strøm/oppvarming er inkludert
* Strøm/oppvarming betales på forskudd hver måned
* Forbruk av vann/avløp er inkludert
* Forbruk av vann/avløp betales på forskudd hver måned
* Leietaker tegner eget abonnement for strøm

Annet som er inkludert i leiesummen (spesifiser):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. **Leieperiode**

Leieforholdet starter (dato) \_\_\_\_\_\_\_\_\_ og avsluttes (dato)\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Leieforholdet er (kryss av)

* Tidsbestemt uten adgang til oppsigelse for partene i leieperioden
* Tidsbestemt med adgang til oppsigelse for partene i leieperioden med \_\_\_ antall måneders oppsigelse
* Tidsubestemt med adgang til oppsigelse for partene i leieperioden med \_\_\_ antall måneders oppsigelse

*(For utleie av bolig er minste leietid tre år. Dersom leieobjektet er lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller tomannsbolig og utleier bor i same hus, er minstetiden ett år. Kortere leietid kan likevel avtales i spesielle tilfeller, se under).*

Kortere leietid enn minstetiden i husleieloven er lovlig avtalt fordi (kryss av):

* Utleier selv eller noen i utleiers husstand skal bruke leieobjektet ved avtaletidens utløp
* Utleier har en annen saklig grunn for tidsavgrensningen (spesifiser):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. **Depositum og garanti**

Som sikkerhet for skyldig husleie, skader på leieobjektet eller andre krav som utleier får mot leietaker, skal leietaker stille depositum eller garanti. Det er avtalt at leietaker skal stille:

* Depositum på kroner \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Depositum skal innbetales egen depositumskonto med kontonummer \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
* Garanti på kroner \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Garantierklæring utstedt av \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ er vedlagt.

1. **Ordensregler**

Leieren plikter å behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet og for øvrig i samsvar med leieavtalen. Leieren kan ikke bruke husrommet til annet formål enn avtalt. Innendørs dyrehold og røyking er ikke tillatt uten utleiers skriftlige godkjenning.

Andre ordensregler (spesifiser her eller i vedlegg):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. **Utkastelsesklausul**

Ved mislighold av husleie vedtar leietaker at utkastelse kan kreves dersom leie ikke blir betalt senest innen 14 dager etter at utleier har sendt skriftlig varsel i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18. Varselet kan tidligst sendes på forfallsdagen. I varselet skal det fremgår at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer. Det skal også fremgå at utkastelse kan unngås dersom husleien med renter og kostnader betales i sin helhet før utkastelsen gjennomføres.

Leier vedtar at utkastelse kan kreves når leietiden har utløpt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav b.

1. **Særlige avtalebestemmelser**

I tillegg til denne avtalen, reguleres leieforholdet av Lov 26 mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven). Partene har i tillegg avtalt følgende særlige bestemmelser (spesifiser her eller i et eget vedlegg):

1. **Underskrifter**

Denne leiekontrakten er utferdighet i to eksemplarer, der utleier og leietaker har fått hvert sitt eksemplar.

Sted/dato:

--------------------------------- ---------------------------------

Utleiers underskrift Leietakers underskrift

*Denne leiekontrakten er utarbeidet av Jussportalen. Jussportalen fraskriver seg alt ansvar for eventuelle feil i kontrakten eller feil utfylling av kontrakten. Ved spørsmål vedrørende utleie av bolig anbefales det å ta kontakt med advokat eller annen juridisk rådgivning.*