

UTKAST TIL GENERELL KONTRAKT VED LEIE AV BOLIG

Revidert oktober 2017

1. Partene

Utleier

Navn:
Adresse:
Telefon:
E-post:

Leietaker

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

2. Eiendommen

2.1 Avtalen gjelder følgende eiendom:

Adresse:			
Gnr:	Bnr:	Snr:	Kommune:

2.2 Leieforholdet omfatter følgende leieobjekt, sett kryss:

- ☐ Hus eller leilighet
- ☐ Loft- 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 kontonr:
Første husleie betales denmed 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 strømabonnement

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

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

Tilpasning til gjengs leie

- endringen må ikke tilsvare mer enn gjengs leie på iverksettidspunktet 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 sluttrensjøring, utgifter ved fravikelse og andre krav i forbindelse med kontrakten, skal leietaker, sett kryss:

- ☐ Betale depositum på kr
Det deponerte beløp skal settes inn på særskilt konto i leietakers navn med vanlige rentevilkår i samme bank som husleien innbetales.
Utleier dekker omkostninger knyttet til opprettelse av depositumskonto.
- ☐ Stille garanti på kr
Kopi av garantierklæring vedlegges.

5. Leieforholdets varighet

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

- ☐ **Tidsubestemt leieavtale**

Leieforholdet starter den kl og løper til den 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. Husleieloven kan lastes ned i sin helhet på Lovdata (www.lovdata.no) eller kjøpes i bokhandelen.

7. Forsikringer

Leietaker plikter å tegne egen innboforsikring.

8. Utkastelse/tvangsgrunnlag

Leietaker aksepterer at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsfullbyrdsloven § 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 leien 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, jfr. 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. Særlige bestemmelser

Partene har særskilt avtalt følgende:

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

Annet, spesifiser:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

10. Vernetng

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

11. 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:

.....
Utleier

.....
Leietaker(e)

Antall vedlegg: