

Leietaker
navn
adresse
telefon/mobil

Utleier
navn
adresse
telefon/mobil

<b>1. Leieavtalen gjelder</b> Hus <input type="checkbox"/> Leilighet <input type="checkbox"/> Hybel <input type="checkbox"/> Rom i kollektiv <input type="checkbox"/> adresse   <input type="checkbox"/> antall rom      Eget      Felles totalt bruksareal (eks bod)      m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	<b>1.1 Inventar</b> Leieobjektet er/har: <input type="checkbox"/> Møblert <input type="checkbox"/> Vaskemaskin <input type="checkbox"/> Delvis møblert <input type="checkbox"/> Tørketrommel <input type="checkbox"/> Umøblert <input type="checkbox"/> Stekeovn  * Når du leier møblert/delvis møblert bør det legges ved en inventarliste i 2 eksemplar senest ved innflytting. <input type="checkbox"/> Inventarliste er/blir vedlagt	<b>1.2 Tillegg til boligen</b> Andre tillegg: <input type="checkbox"/> Bod <input type="checkbox"/> Parkeringsplass <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Hage <input type="checkbox"/> Bredbånd <input type="checkbox"/> Kabeltv/parabol
--	---	--

<b>2. Leieforholdets form og varighet</b> Med <b>TidsSUBESTEMT</b> menes det kontrakter uten fastsatt leietid. Avtalen løper helt til leietaker/utleier velger å si opp. Med <b>TidsBESTEMT</b> menes det kontrakter med fast leietid. Leieavtalen løper da som utgangspunkt til en fastsatt dato, uten at leietaker/utleier kan si opp.	<b>2.1 Tidsubestemt</b> <input type="checkbox"/> Leieforholdet starter (dato)  Oppsigelsesfrist måneder	<b>2.2 Tidsbestemt</b> <input type="checkbox"/> Leieforholdet starter (dato)  Leieforholdet slutter* (dato)  * Hvis dette er kortere enn 3 år - se punkt 2.2.1	<b>2.2.1 Varighet</b> (kun ved tidsbestemte) - hvorfor kortere enn 3 år? <input type="checkbox"/> Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller tomannsbolig og utleier bor i samme hus. Jfr. Husleielovens §9-3 første ledd. <input type="checkbox"/> Husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som tilhører husstanden. Jfr Husleielovens §9-3 bokstav a) <input type="checkbox"/> Utleier har saklig grunn for tidsavgrensningen (Svært strenge krav til begrunnelsen. Ikke enhver saklig grunn). Jfr Husleielovens §9-3 bokstav b)
	<b>2.2.2 Oppsigelse</b> (kun ved tidsbestemte) <input type="checkbox"/> Kan IKKE sies opp <input type="checkbox"/> Kan sies opp med <input type="text"/> måned(er)s varsel		

<b>3. Vederlag</b> Avtalt leie er <input type="text"/> kr pr. måned Leien skal <input type="checkbox"/> skal ikke <input type="checkbox"/> betales en måned forskuddsvis. Leien skal betales senest den _____ hver måned på utleiers konto nr <input type="text"/>	<b>3.1 Depositum</b> Depositum pålydende <input type="text"/> kr skal betales inn på <b>særskilt depositumskonto</b> . Utleier må bære utgiftene ved opprettelse av kontoen. konto nr <input type="text"/>	<b>3.2 Annet vederlag</b> <input type="checkbox"/> Strøm/brensel <b>er inkludert</b> i leien <input type="checkbox"/> Strøm/brensel <b>er ikke inkludert</b> i leien <input type="checkbox"/> Strøm/brensel <b>kommer i tillegg</b> til leien med kr <input type="text"/> * Leien skal fastsettes til et fast beløp. Det er kun mulig for utleier å fordele utgiftene ved strøm/brensel forholdsmessig. Jfr. Husleielovens §§3-7, 3-1 og 3-4.
--	---	---

<b>4. Særskilte merknader</b> Partene har særskilt avtalt følgende:
* Det kan ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er mindre gunstige for leieren enn det som følger av bestemmelsene i husleieloven, jfr. Husleielovens §1-2. Se side 2 for utdrag av loven.

Sted:	Dato:
Underskrift leietaker	

Sted:	Dato:
Underskrift Utleier	

## Overlevering og krav til husrommet

### §2-1. Tidspunkt for overlevering

Utleieren skal stille husrommet med tilbehør til leierens disposisjon til avtalt tid. Er ikke annet avtalt, regnes overlevering for skjedd når leieren har fått nøkler og ellers uhindret adgang til husrommet. Leieren kan nekte å overta husrommet dersom det er i vesentlig dårligere stand enn leieren kan kreve etter avtalen og bestemmelsene i dette kapittel, og overlevering skal i så fall ikke regnes for skjedd.

Er overleveringstidspunktet ikke fastsatt i avtalen, kan leieren kreve å overta bruken av husrommet ved tredje månedsskifte etter at avtalen ble bindende.

### §2-2.1 Generelle krav til tilstand

Husrommet skal ved overleveringen være i samsvar med de krav som følger av leieavtalen. Er ikke annet avtalt, skal husrommet med tilbehør ved overleveringen være ryddet, rengjort og i vanlig god stand. Er ikke annet avtalt, har husrommet dessuten en mangel dersom det ikke a) passer til de formål tilsvarende husrom vanligvis blir brukt til, eller b) passer til de særlige formål som leieren etter avtalen skulle bruke husrommet til, med mindre forholdene viser at leieren for så vidt ikke bygde på utleierens sakkunnskap eller vurdering eller ikke hadde rimelig grunn til å gjøre det.

### §2-3. Urtiklige opplysninger om husrommet

Det foreligger en mangel dersom husrommet ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt av utleieren eller på utleierens vegne. Dette gjelder likevel bare dersom det kan antas at opplysningene har virket inn på avtalen, og de ikke i tide er rettet på en tydelig måte.

### §2-4. Manglende opplysninger om husrommet

Det foreligger en mangel dersom leieren ikke har fått opplysning om forhold ved husrommet som utleieren kjente eller måtte kjenne til, og som leieren hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare når det kan antas at unnlatelsen har virket inn på avtalen.

### §2-6. Forundersøkelse m.v.

Det som leieren kjente eller måtte kjenne til ved avtaleinngåelsen, kan ikke gjøres gjeldende som mangel.

Har leieren før avtaleinngåelsen undersøkt husrommet eller uten rimelig grunn unnlatt å etterkomme utleierens oppfordring om å undersøke det, kan leieren ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde ha vært oppdaget ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom utleieren har handlet grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Bestemmelsene i første og annet ledd gjør ingen innskrenking i §2-4 om manglende opplysninger om husrommet.

### §2-8. Reklamasjon

Leieren taper sin rett til å gjøre en mangel gjeldende dersom det ikke er gitt melding til utleieren om at mangelen påberopes, innen rimelig tid etter at leieren burde oppdaget den. Dette gjelder likevel ikke dersom utleieren har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

### §2-10. Krav på retting av mangel

Leieren kan kreve at utleieren for egen regning retter en mangel ved husrommet eller tilbehøret dersom dette kan skje uten en urimelig kostnad eller ulempe for utleieren.

Vil leieren gjøre en mangel gjeldende, har utleieren krav på å få rette mangelen dersom retting kan skje uten vesentlig ulempe for leieren, og leieren heller ikke ellers har særlig grunn til å motsette seg retting. Retting skal skje innen rimelig tid etter at det er framsatt krav om det.

Oppfyller ikke utleieren sin plikt til å rette mangelen, kan leieren kreve erstattet sine forsvarlige utgifter ved å få mangelen rettet. Medfører rettingen arbeid, kan leieren kreve en rimelig godtgjørelse for det.

### §2-11. Avslag i leie

Stilles ikke husrommet til leierens disposisjon til riktig tid, er ikke leieren forpliktet til å betale leie for den tid forsinkelsen varer. Gjelder forsinkelsen bare en del av husrommet, kan leieren kreve et leieavslag

for den tiden forsinkelsen varer som svarer til forholdet mellom leieverdien av husrommet og av den forsinkede delen.

I den tid husrommet lider av en mangel, kan leieren kreve avslag i leien slik at forholdet mellom nedsatt og avtalt leie svarer til forholdet mellom husrommets leieverdi i mangelfull og kontraktsmessig stand. Dette gjelder likevel ikke i tiden etter at leieren har avslått et tilbud om retting som leieren pliktet å motta.

### §2-12.1 Heving av leieavtalen

Leieren kan heve leieavtalen dersom forsinkelsen eller mangelen medfører vesentlig mislighold.

Er det klart at det vil inntrre mislighold som gir leieren hevingsrett, kan leieren heve allerede før tidspunktet for overlevering. Hevingen kan avverges dersom utleieren straks stiller betryggende sikkerhet for at avtalen vil bli oppfylt.

Leieren kan ikke heve leieavtalen på grunn av forsinkelse etter at husrommet er overtatt, eller på grunn av mangler når disse er rettet etter bestemmelsene i §2-10.

### §2-15.1 Rett til å holde leie tilbake

Leieren kan holde tilbake så mye av leien at det sikrer de kravene leieren har mot utleieren som følge av mangel eller forsinkelse.

## Leieprisvern + noen av partenes plikter i leietiden

### §4-1.1 Det alminnelige leieprisvern

Det kan ikke avtales en leie som er urimelig i forhold til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår.

### §4-2. Indeksregulering

Hver av partene kan kreve leien endret uten oppsigelse av leieforholdet med følgende begrensninger:

a) endringen må ikke tilsvare mer enn endringen i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting,

b) endringen kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk, og c) den annen part må gis skriftlig varsel med minst én måneds frist før endringen kan settes i verk.

### §5-1. Leierens bruk m.v.

Utleieren plikter i leietiden å stille husrommet til leierens disposisjon i samsvar med avtalen.

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. Leier av lokale kan likevel drive annen beslektet virksomhet, forutsatt at dette ikke er til vesentlig ulempe for utleieren eller de øvrige brukerne av eiendommen.

Leier av lokale for butikk eller serveringssted plikter å holde virksomheten åpen og i vanlig daglig drift unntatt når midlertidig stenging er nødvendig.

### §5-5. Skade på husrommet

Oppdager leieren skade på husrom-

met som må utbedres uten opphold, plikter leieren straks å sende melding om det til utleieren. Andre skader på husrommet som oppdages, plikter leieren å sende melding om innen rimelig tid.

Leieren plikter å gjøre det som med rimelighet kan kreves for å avverge økonomisk tap for utleieren som følge av skade som nevnt i første ledd første punktum. Er leieren ikke ansvarlig for skaden, kan leieren kreve erstattet sine forsvarlige utgifter ved tiltaket og en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

## Leieforholdets varighet - opphør

### §9-1. Tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler

En husleieavtale kan inngås for bestemt eller ubestemt tid. Er ikke opphørstidspunktet fastsatt i leieavtalen, er den tidsubestemt.

### §9-2. Tidsbestemte leieavtaler

En leieavtale som er inngått for bestemt tid, opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietid.

Det kan avtales at en tidsbestemt leieavtale skal kunne sies opp i leietiden i samsvar med bestemmelsene i §§9-4 til 9-8. Fortsetter leieforholdet i mer enn tre måneder etter utløpet av den avtalte leietid uten at utleieren skriftlig har oppfordret leieren til å flytte, er leieavtalen gått over til å være tidsubestemt.

### §9-3. Adgangen til å inngå tidsbestemt leieavtale for bolig

Det er ikke adgang til å inngå tidsbestemt leieavtale for bolig for kortere tid enn tre år. Minstetiden kan likevel settes til ett år hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus. Bestemmelsene i første og annet punktum gjelder ikke dersom: a) husrommet skal brukes som bolig1 av utleieren selv eller noen som hører til husstanden, eller b) utleieren har en annen saklig grunn for tidsavgrensningen.

Utleieren kan bare påberope seg unntakene i første ledd bokstav a og b dersom leieren senest ved inngåelsen av avtalen skriftlig ble gjort kjent med grunnen for tidsavgrensningen, og husrommet ved utløpet av den avtalte leietid skal brukes i samsvar med den oppgitte grunnen. Utsettelsestidspunktet for når husrommet skal brukes i samsvar med den oppgitte grunnen, kan leieavtalen forelenges fram til dette tidspunktet dersom utsettelsen skyldes en uforutsett

omstendighet som har inntrådt etter at avtalen ble inngått.

Er tidsbestemt leieavtale for bolig inngått i strid med bestemmelsene i denne paragrafen, skal avtalen anses som tidsubestemt.

### §9-4. Leierens oppsigelse av tidsubestemt leieavtale

Er ikke annet avtalt, kan tidsubestemt leieavtale sies opp av leieren.

### §9-5. Utleierens oppsigelse av tidsubestemt leieavtale

Er ikke annet avtalt eller annet følger av loven her, kan tidsubestemt leieavtale sies opp av utleieren.

En tidsubestemt leieavtale om bolig kan bare sies opp av utleieren dersom: a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden, b) riving eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fraviktes, c) leieren har misligholdt leieavtalen, eller d) det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen.

Tidsubestemt leieavtale om enkelt beboelsesrom der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig, kan sies opp av utleieren uten hinder av bestemmelsene i annet ledd.

### §9-6. Oppsigelsesfrist

Oppsigelsesfristen skal være tre måneder til opphør ved utløpet av en kalendermåned.

For leieavtale om enkelt beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig, skal oppsigelsesfristen være én måned. Det samme gjelder for selvstendig leie av garasje eller bod.

For leieavtale om lokale der leien er avtalt pr. dag, skal oppsigelsesfristen være én dag.

Bestemmelsene i denne paragraf kan fravikes i avtale.

### §9-7. Formkrav til utleierens oppsigelse

Oppsigelse fra utleier skal være skriftlig. Oppsigelsen skal begrunnes. Oppsigelsen skal også opplyse om at leieren kan protestere skriftlig til utleieren innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leieren ikke protesterer innen fristen, taper leieren sin rett til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med loven, jf. §9-8 første ledd annet punktum, og at utleieren i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfyllbyrdsloven §13-2 tredje ledd bokstav c.

En oppsigelse som ikke fyller kravene i første og annet ledd, er ugyldig. Har leieren flyttet i henhold til oppsigelsen, anses den som godtatt.

Bestemmelsene i annet og tredje ledd gjelder ikke for oppsigelse av tidsubestemt leieavtale om enkelt beboelsesrom der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig. Det samme gjelder for leie av lokale der leien er avtalt pr. dag og for selvstendig leie av garasje eller bod.

### §9-8. Tilsettelse av oppsigelse

Leieren kan innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt, protestere skriftlig til utleieren mot oppsigelsen. Har leieren ikke protestert mot oppsigelsen i samsvar med første punktum, kan leieren ikke påberope seg at oppsigelsen er i strid med loven her. Har leieren protestert i samsvar med første punktum, faller oppsigelsen bort om ikke utleieren har reist søksmål mot leieren innen tre måneder etter at leierens frist løp ut.

Retten skal prøve om oppsigelsen er lovlig, og om den eventuelt skal settes til side. Oppsigelsen skal settes til side dersom retten ut fra en vurdering av begge parters forhold

finder at den vil virke urimelig. Retten kan likevel ikke sette oppsigelsen til side dersom den kommer til at oppsigelsen skyldes vesentlig mislighold fra leierens side, jf. §9-9 første ledd annet punktum.

Bestemmelsene i første og annet ledd gjelder ikke for oppsigelse av tidsubestemt leieavtale om enkelt beboelsesrom der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig. Det samme gjelder for leie av lokale der leien er avtalt pr. dag, og selvstendig leie av garasje eller bod.

### §9-9. Utleierens hevingsrett

Utleieren kan heve leieavtalen på grunn av vesentlig mislighold fra leierens side. Vesentlig mislighold foreligger dersom: a) leieren vesentlig misligholder sin plikt til å betale leie eller oppfylle andre krav som reiser seg av leieavtalen, b) leieren tross skriftlig advarsel fra utleieren i vesentlig grad forsømmer sin vedlikeholdsplikt eller fortsetter å opptr på en måte som er til alvorlig skade eller sjenanse for utleieren, eiendommen eller øvrige brukere, c) leieren uten å ha rett til det helt eller delvis overlater bruken av husrommet til andre og tross skriftlig advarsel fra utleieren ikke bringer forholdet til opphør, d) leieren uten å ha rett til det bruker husrommet på annen måte eller til andre formål enn avtalt og tross skriftlig advarsel fra utleieren ikke bringer forholdet til opphør, eller e) leieren for øvrig misligholder sine plikter på en måte som gjør det nødvendig å bringe leieavtalen til opphør.

En erklæring om at utleieren hever leieavtalen, skal være skriftlig. Den kan pålegge leieren straks å flytte og levere husrommet tilbake. Erklæringen skal grunnen til å heve leieavtalen oppgis.

Blir leieavtalen hevet, er leieren ansvarlig for utlegg, tapte leie o.l. etter bestemmelsene i §5-8.