
§ Paragrafer.no

Standard husleiekontrakt for bolig utarbeidet av
Paragrafer.no

*Denne kontrakten regulerer leieforholdet mellom partene og er utarbeidet i
samsvar med husleieloven av 26. mars 1999.*

Punkt 1: Avtalens parter

Utleier: _____	Leietaker: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Telefon: _____	Telefon: _____
E-post: _____	E-post: _____

(Dersom det er avtalt at flere leietakere skal være solidarisk ansvarlig ovenfor utleier, bruk eget ark og legg dette ved kontrakten. Paragrafer.no anbefaler for øvrig alltid å ha individuelle leieavtaler),

Punkt 2: Leieforholdet gjelder

Adresse: _____
Gnr./Bnr./Leilighetsnummer: _____
Kommune: _____
Type leieobjekt (f.eks rom i bofelleskap): _____
Antall rom: _____

Boligen leies ut: (Ved møblert eller delvis møblert bolig skal det utarbeides en inventarliste som underskrives av begge parter og vedlegges kontrakten.)

- Møblert
 Delvis møblert
 Umøblert

Eventuelle kommentarer:

Punkt 3: Leieavtalens varighet

Velg alternativet som partene har valgt:

Tidsbestemt avtale

Leieforholdet løper fra en bestemt dato, til en annen. Tidsbestemte leieforhold har en avtalt sluttdato, og leieforholdet opphører automatisk på denne datoen. Minste lovlige leietid er i utgangspunktet tre år. Unntak må begrunnes, dette kan skrives nedenfor på denne siden.

Leieforholdet starter: _____

Leieforholdet slutter: _____

Tidsubestemt avtale

Leieforholdet løper til det blir sagt opp av en av partene. Tidsubestemte leieforhold gir både utleier og leietaker fleksibilitet, da de kan avslutte leieforholdet med den avtalte oppsigelsesfristen.

Leieforholdet starter: _____

Eventuelle kommentarer:

Punkt 4: Oppsigelse – adgang og first

Tidsubestemt leieforhold:

Oppsigelsesfristen er ___ måneder, og regnes fra den første dagen i måneden etter at oppsigelsen er mottatt. Det er viktig å merke seg at oppsigelsen må være mottatt av den andre parten senest den første dagen i måneden for at fristen skal begynne å løpe fra denne måneden. For eksempel: Dersom oppsigelsen mottas 31. januar, vil oppsigelsesfristen begynne å løpe fra 1. Februar.

Oppsigelse fra utleier skal alltid være skriftlig og begrunnet. Utleier skal informere leietaker om retten til å protestere skriftlig innen én måned etter oppsigelsen, og om konsekvensene av å ikke protestere.

Tidsbestemt leieforhold:

Leieforholdet kan ikke sies opp i leieperioden. Dersom denne boksen er krysset av, er leieforholdet bindende for hele den avtalte perioden, og ingen av partene kan si opp leieforholdet før leietidens utløp.

Leieforholdet kan sies opp med ___ måneders frist til opphør ved utløpet av en kalendermåned. Oppsigelsen må være mottatt av den andre parten senest den første dagen i måneden for at oppsigelsesfristen skal løpe fra denne måneden. Dersom denne boksen er krysset av, har begge parter mulighet til å si opp leieforholdet før leietidens utløp, men må overholde den avtalte oppsigelsesfristen.

Oppsigelse fra utleier skal alltid være skriftlig og begrunnet. Utleier skal informere leietaker om retten til å protestere skriftlig innen én måned etter oppsigelsen, og om konsekvensene av å ikke protestere.

Punkt 5: Leie og andre ytelser

Månedlig leie: _____ kroner. Den skal være betalt til utleiers konto: _____ innen _____ hver måned.

Eventuelt: Leien betales forskuddsvis til utleiers konto: _____ med forfall den: _____ i hver måned.

Ved forsinket betaling kan det påløpe forsinkelsesrenter og purregebyr.

Justering av leiepris kan kun gjøres i tråd med husleielovens regler. Annen økning av leieprisen vil være ugyldig.

Strøm og oppvarming:

- Inkludert i leien.
- Betales i tillegg til leien. Forskudd per måned: _____ kroner. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske kostnadene.
- Leietaker tegner eget abonnement.

Vann og avløp:

- Inkludert i leien.
- Betales i tillegg til leien. Forskudd per måned: _____ kroner. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske kostnadene.
- Leietaker tegner eget abonnement.

Internett:

- Inkludert i leien.
- Leietaker tegner eget abonnement.

Utover leiesummen er det ikke tillatt å kreve betaling for andre ytelser enn strøm, oppvarming, vann og avløp.

Punkt 5: Sikkerhet

Leietaker betaler et depositum på: _____ kroner.

Depositumet settes inn på: _____ i _____ i leietakers navn.

Eventuelt: Følgende garantist seg ansvarlig for hele depositumets beløp (dette må avtales særskilt i en annen kontrakt): _____

Renter av depositumet tilfaller leietaker.

Utleier dekker omkostninger til opprettelse av depositumskonto.

Punkt 6: Overlevering av boligen

Utleier skal stille boligen til leietakers disposisjon i ryddet og rengjort stand, og for øvrig i vanlig god stand til avtalt tid. Leietaker skal undersøke boligen ved overtakelse. Eventuelle avvik fra det som er avtalt, må påklages skriftlig til utleier innen rimelig tid etter overtakelsen. Leietaker skal få tilgang til boligen til avtalt tid.

Overtakelse av boligen skjer den (dato): ___ kl. ___. Partene avtaler tidspunkt for overtakelse av boligen.

Punkt 7: Utleiers plikter

- Utleier plikter i leietiden å holde boligen, og eiendommen for øvrig, i den stand som leieren har krav på etter husleieloven.
- Utleier kun ta seg inn i leieobjektet er særskilt avtale med leietaker. For særlige tilfeller gjelder husleielovens regler.
- Ytterligere og særskilte ting som blir avtalt partene seg mellom, kan føres inn under:

Punkt 8: Leietakers plikter

- Leietaker plikter å behandle boligen, så vel som eventuelt leid inventar, med tilbørlig aktsomhet og for øvrig i samsvar med leieavtalen.
- Leietaker plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleier har fastsatt til sikring av god husorden. Dette kan inkludere regler om støy, bruk av fellesarealer, og avfallshåndtering.
- Leietaker plikter å erstatte all selvforskyldt skade, og all skade som skyldes medlemmer av husstanden, fremleiere eller andre leieren har gitt adgang til boligen, innen de rammer [husleieloven § 5-8](#) setter. Leietaker er ansvarlig for å erstatte skader som leietaker selv, eller personer leietaker er ansvarlig for, forårsaker på boligen.
- Leietaker plikter straks å sende melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Leietaker må umiddelbart varsle utleier om akutte skader, for eksempel vannskader eller brann.
- Ytterligere og særskilte ting som blir avtalt partene seg mellom, kan føres inn under:

Punkt 9: Tilbakelevering av boligen

Ved leieforholdets opphør skal leietaker stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Boligen skal være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, med unntak av den forringelse som følger av alminnelig slitasje og elde.

Punkt 10: Særlige regler

Følgende særlige avtaler gjelder for dette leieforholdet:

- **Røyking:** Tillatt / Ikke tillatt
- **Husdyr:** Tillatt / Ikke tillatt

Annet:

Denne kontrakten er utarbeidet med assistanse fra maskinlæringsverktøy for å sikre klarhet og presisjon. Den er i første rekke ment for pedagogiske formål, og paragrafer fraskriver seg alt ansvar for juridiske så vel som språklige feil. I all den tid kontrakten skulle stride med husleieloven i favør av utleier, vil kontrakten tilsidesettes.

Du kan lese mer om oss og vårt arbeid på: <https://Paragrafer.no>