esigner

LEIEKONTRAKT FOR BOLIG

Avtale om leie av bolig etter husleieloven

1. PARTENE

Utleier

Navn

Fødselsdato / org.nr

Adresse

Telefon / e-post

Leietaker

Navn

Fødselsdato

Telefon / e-post

2. LEIEOBJEKTET

Adresse

Type bolig (leilighet/hus/hybel)

Areal (m²) og antall rom

Møblert / umøblert

Antall nøkler utlevert ved overtakelse

Følgende inventar og utstyr følger med boligen:

3. LEIE OG KOSTNADER

Månedsleie (kr)

Inkludert i leien (strøm, internett, fellesutgifter)

Forfallsdato for leie

Kontonummer for innbetaling

Leien skal være et bestemt beløp i penger. Utleier kan ikke kreve andre eller større pengebeløp enn leie, depositum/garanti og dekning av avtalte utgifter (f.eks. strøm), jf. husleieloven §§ 3-1 og 3-7. Det kan ikke avtales forskuddsbetaling av leie for mer enn én måned, jf. husleieloven § 3-2.

Leien kan endres på to måter. Hver part kan én gang i året kreve leien justert i samsvar med endringen i konsumprisindeksen, med minst én måneds skriftlig varsel, jf. husleieloven § 4-2. Tilpasning til gjengs leie kan tidligst kreves når leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen endring enn indeksregulering, jf. husleieloven § 4-3. Det kan ikke avtales andre former for leieøkning til skade for leietaker.

4. DEPOSITUM OG GARANTI

Depositum og en eventuell garanti kan til sammen ikke overstige seks måneders leie, jf. husleieloven §§ 3-5 til 3-7. Depositumet skal settes på en egen sperret konto i leietakers navn. Utleier skal opprette kontoen og dekker kostnaden ved å opprette den; renter på depositumet tilfaller leietaker.

Depositumsbeløp (kr)

Bank / depositumskonto

5. LEIEFORHOLDETS VARIGHET

[ ] Tidsubestemt (løper til en av partene sier opp)
[ ] Tidsbestemt

Ved tidsbestemt leieavtale: Avtalen kan ikke sies opp i den avtalte leietiden med mindre oppsigelsesadgang er avtalt nedenfor. Utleier opplyser med dette skriftlig at avtalen er tidsbestemt og opphører ved utløpsdatoen uten oppsigelse, jf. husleieloven § 9-2.

Overtakelsesdato

Ved tidsbestemt: utløpsdato

Oppsigelsesfrist

En tidsbestemt leieavtale for bolig kan som hovedregel ikke inngås for kortere tid enn tre år, jf. husleieloven § 9-3. Inngås den for kortere tid, må grunnen — at utleier selv eller noen i husstanden skal bruke boligen, eller en annen saklig grunn — oppgis skriftlig her senest ved avtaleinngåelsen, og boligen må ved leietidens utløp brukes i samsvar med grunnen. For loftsbolig eller sokkelbolig i enebolig, eller bolig i tomannsbolig, der utleier selv bor i huset, er minstetiden ett år. Er avtalen inngått i strid med disse reglene, skal den anses som tidsubestemt, jf. § 9-3.

Grunn til kortere leietid enn tre år (ved tidsbestemt under 3 år)

En tidsubestemt avtale kan sies opp av leietaker uten grunn. Utleiers oppsigelse må ha saklig

grunn etter husleieloven § 9-5, være skriftlig og begrunnet, og opplyse om at leietaker kan protestere skriftlig innen én måned, jf. husleieloven §§ 9-7 og 9-8. Oppsigelsesfristen er tre måneder til opphør ved utløpet av en kalendermåned dersom ikke annet er avtalt, jf. § 9-6.

6. VEDLIKEHOLD OG BRUK

Leietaker skal behandle boligen aktsomt og følge husordensregler. Er ikke annet avtalt, vedlikeholder leietaker dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr som ikke er del av den faste eiendommen, og tester røykvarslere og brannslukkingsutstyr; utleier svarer for øvrig vedlikehold, jf. husleieloven § 5-3. Fremleie krever utleiers godkjenning, men godkjenning til framleie av del av boligen, ved midlertidig fravær eller for resten av en tidsbestemt leietid kan bare nektes med saklig grunn, jf. §§ 7-2 til 7-5. Selv om dyrehold er forbudt, kan leietaker holde dyr når gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe, jf. § 5-2.

Særlige vilkår (f.eks. dyrehold, røyking, fremleie)

Det anbefales å føre en overtakelsesprotokoll med beskrivelse av boligens stand og eventuelle mangler ved overtakelse og ved tilbakelevering. Boligens stand ved overtakelse er utgangspunktet for vurderingen av mangler etter husleieloven §§ 2-2 og 2-3.

Ved leieforholdets slutt skal boligen tilbakeleveres ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, med unntak av normal slitasje og elde, jf. husleieloven §§ 10-2 og 10-3.

7. FORSIKRING

Utleier holder bygningen forsikret. Leietaker er selv ansvarlig for å forsikre eget innbo og løsøre — utleiers forsikring dekker ikke leietakers eiendeler. Leietaker svarer for skade som leietaker, framleietaker eller andre leietaker har gitt adgang til boligen volder ved uaktsomhet, jf. husleieloven §§ 5-1 og 5-8.

8. BETALINGSMISLIGHOLD OG TVANGSFRAVIKELSE

Leietaker vedtar at tvangsfravikelse (utkastelse) kan kreves uten søksmål dersom leien eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav a. Før fravikelse må utleier sende skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18, og leietaker kan unngå fravikelse ved å betale det skyldige beløpet med renter og kostnader før fravikelsen gjennomføres.

Ved tidsbestemt leieavtale vedtar leietaker at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav b. Fortsetter leieforholdet i mer enn tre måneder etter utløpet uten at utleier skriftlig har oppfordret leietaker til å flytte, går avtalen over til å være tidsubestemt, jf. husleieloven § 9-2 tredje ledd.

Blir leien ikke betalt, påløper forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer. Vesentlig mislighold gir utleier rett til å heve leieavtalen etter husleieloven § 9-9.

9. SIGNATUR

Avtalen signeres elektronisk. Begge parter får tilgang til det signerte dokumentet og bekrefter innholdet ved signering.

Sted og dato

Utleier (signatur)

Sted og dato

Leietaker (signatur)

Disse malene er et generelt utgangspunkt og er ikke juridisk rådgivning. Kontroller at innholdet passer din situasjon, og søk juridisk bistand ved tvil.

Last opp utfylt dokument på esigner.no og signer med BankID.

Malversjon 2 · sist oppdatert 25.9.2026