

Leieavtale for bolig

1. **UTLEIER:** FROST EIENDOM AS
Org. nr.: 980 127 850

Frost Eiendom AS
Teglgården
Hornebergvegen 7A
7038 Trondheim

73 96 97 00
eiendom@frost.no
www.frost.no

2. **LEIER:** Navn: [REDACTED]
Fødselsnummer: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
Husstandsmedlem(mer): [REDACTED]
[REDACTED]

3. **LEIEOBJEKT:** Adresse: [REDACTED]
Umøblert leilighet [REDACTED] i [REDACTED] etg. til boligbruk.

Leieavtalen regulerer ikke leie av parkeringsplass.

Bolignummer: [REDACTED]

4. **LEIESUM:** Årsleie: Kr. [REDACTED] + a konto fjernvarme/strøm. Inkl. kabel-TV/bredbånd
Månedisleie: Kr. [REDACTED] + a konto fjernvarme/strøm. Inkl. kabel-TV/bredbånd

Leievederlaget skal betales forskuddsvis, og forfaller til betaling den 1. hver måned.

Betaling skal skje ved kreditering av utleiers bankkonto: 8601.08.02824

1. forfall av leien den [REDACTED]
Ved forsinket betaling av leie vil utleier – i tillegg til rente etter morarenteloven – kreve lovens høyeste purregebyr ved hver enkelt betalingsforsinkelse.

5. **ENERGI:** Fjernvarme/strøm avregnes 2 ganger pr år i forhold til eiendommens totalforbruk. Leilighetens størrelse legges da til grunn for beregningen. Se vedlegg 13.01.
Deres leilighet er [REDACTED] m²

6. **SIKKERHET:** Et av alternativene velges:

Depositum:
Leier skal deponere kr. [REDACTED],- tilsvarende 4 måneders husleie til sikkerhet for skyldig husleie, skader på husrommet, utgifter til fravikelse og andre krav som reiser seg av leieavtalen. Depositumet skal justeres i takt med endringer i leien slik at innstående beløp til enhver tid utgjør 4 x månedisleien. Ansvar for justeringen tilligger etter varsel fra utleier.

Depositumet skal innsettes på rentebærende konto i den bank som utleier gir anvisning på. Rente på konto avregnes årlig. Leier samtykker i at utleier får løpende kontoinformasjon vedrørende leiers depositumskonto. Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egen hånd. Leier får ikke adgang til leieobjektet før depositum er bekreftet innbetalt i depositumsbanken. Forsinket innbetaling av depositum fritar ikke leier for forpliktelser i hht. denne leieavtale. Leieavtalen er ikke bindende for utleier før avtalt depositum foreligger.

Depositumkonto: [REDACTED]

Leiegaranti:

Leier skal stille garanti for kr. [REDACTED] tilsvarende 6 måneders husleie til sikkerhet for skyldig husleie. Beløpet er gitt som leiegaranti gjennom Norwegian Broker. Leiegaranti dekker skader på husrommet, utgifter til fravikelse og andre krav som reiser seg av leieavtalen. Leier samtykker i at utleier får løpende informasjon vedrørende leiers leiegaranti. Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egen hånd. Leier får ikke adgang til leieobjektet før avtalt beløp på leiegaranti er bekreftet innbetalt. Forsinket innbetaling av garantibeløp fritar ikke leier for forpliktelser i hht denne leieavtale. Leieavtalen er ikke bindende for utleier før avtalt garantibeløp foreligger. Leiegarantien har en varighet på 3 år.

7. VARIGHET:

Leilighet overtas av leier den [REDACTED] kl. [REDACTED]

Leier er informert om tidspunkt for tidligere leiers fraflytting. Har vedkommende ikke fraflyttet leiligheten på angitte overtakelsestidspunkt, utskyttes overtakelsen i henhold til nærværende avtale til den dag tidligere leietaker har tilbakelevert husrommet i den stand utleier kan kreve etter husleieloven § 10-3.

Et av alternativene velges:

- Avtalen er tidsubestemt og kan sies opp skriftelig av begge parter med 3 måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen utløper i, kl.12.00.
- Avtalen er tidsbestemt og opphører [REDACTED] Avtalen kan i leieperioden sies opp skriftelig av begge parter med 3 måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen utløper i, kl. 12.00. Dersom leier tilbys å forlenge leieforholdet må ny leieavtale signeres innen 3 mnd før denne leieavtalens utløp. Ny sikkerhet må stilles.

8. OVERLEVERING OG KRAV TIL HUSROMMET:

Leier har besiktiget og undersøkt husrommet før avtaleinngåelsen og husrommet overtas i den stand det var på besiktigelsestidspunktet – jfr. husleieloven § 2-5. Forhold som kunne/burde være oppdaget ved en slik undersøkelse kan ikke gjøres gjeldende som mangel. Leier taper sin rett til å gjøre mangelen gjeldende hvis han ikke har gitt utleier dokumentasjon om mangelen innen rimelig tid (normalt innen 14 dager) etter at han burde oppdaget mangelen.

9. LEIEPRISVERN:

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 en måneds frist før endringen settes i verk.

Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen endring av leien enn den som kan kreves etter husleieloven § 4-2, kan begge parter uten oppsigelse sette fram krav om at leien blir satt til gjengs leie på iverksettingspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende vilkår. Ved leiefastsetting etter første punktum skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leierens forbedringer og innsats.

Tilpassing av leien etter andre avsnitt kan tidligst settes i verk seks måneder etter at det er framsatt skriftlig krav om det, og tidligst ett år etter at tidligere endring av leien ble satt i verk. Blir partene ikke enige om hva som er gjengs leie, kan hver av dem kreve at den blir fastsatt etter bestemmelsene i husleieloven § 12-2.

10. PARTENES PLIKTER I LEIETIDEN:**Leiers plikter:****1. Bruk av leieobjektet**

Endring i leiers husstand skal uoppfordret meldes til utleier. Ved endringer ut over det som nevnes i husleieloven § 7-1 første setning, kreves godkjenning fra utleier.

Leier har ikke adgang til å fremleie eller på annen måte overlate leieretten til andre uten skriftlig forhåndssamtykke fra utleier.

Leier kan ikke bruke husrommet til annet formål enn avtalt. Leier plikter å behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet og for øvrig i samsvar med leieavtalen. Leier plikter å opprettholde vanlig ro og orden på eiendommen, og er herunder forpliktet til å overholde utleiers til enhver tid gjeldende husordensregler, se vedlegg 13.02.

2. Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt i eiendommen uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykke vil kunne bli gitt dersom gode grunner taler for det og dyrehold ikke er til ulempe for utleieren eller andre brukere av eiendommen.

3. Vedlikehold

Leieren plikter å bekoste og utføre vedlikehold av dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Utskifting av deler må leier bekoste. Må hele gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut, påhviler dette utleieren.

Leieren er pliktig til å skifte ut knuste ruter, samt ved behov alt forbruksmateriell (herunder blant annet filtre, sikringer, elektriske kontakter og brytere), samt foreta oppsteking av rør til og med vannlås. Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukningsutstyr der dette kreves. Se vedlegg 13.03.

Dersom leieforholdet varer i mer enn 6 år plikter leier med alminnelige intervaller å fornye og vedlikeholde boligens innvendige flater samt fast og løst tilbehør. Ved røyking i leieobjektet plikter leier å ha hyppigere intervall for fornying og vedlikehold av boligens innvendige flater.

Når leier skal foreta fornyelse eller oppussing, må utleier på forhånd varsles og dens godkjenning av endring må være innhentet. Uten slikt samtykke kan han heller ikke male, skifte veggbekledning eller gulvbelegg utover det som følger av vedlikeholdsplikten. Endring av farger eller materialer kan ikke i noe fall foretas uten skriftlig forhåndssamtykke. Ved oppussing og endringer må leietaker tilbakeføre leieobjektet til utgangspunktet ved fraflytting dersom ikke det motsatte fremgår av forhåndsgodkjenningen fra utleier. Ved leierens forbedringer gis intet vederlag ved tilbakelevering – selv om det er gitt skriftlig tillatelse til å gjennomføre forbedringen.

Arbeid som omfattes av leierens plikter skal utføres håndverksmessig uten unødig opphold. Hvis så ikke skjer, har utleier rett til å gjennomføre arbeidet på leiers regning.

Leieobjektet skal holdes oppvarmet når det er fare for frost.

4. Erstatningsansvar/forsikringsplikt

Leier 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.

Leier plikter til enhver tid å ha alminnelig innbo og løsøreforsikring. Utleier kan kreve å få forsikringsbeviset fremlagt, samt kvittering for betalt forsikring. Dersom leier ved skadetilfelle ikke har slik forsikring, vil han være erstatningspliktig for skade på leieobjekt og fellesareal som ville ha vært dekket under en slik forsikring. Dette begrenser imidlertid ikke leierens alminnelige erstatningsplikt. Er en skade omfattet av så vel leiers som utleiers forsikring, skal den søkes dekket under leiers forsikringsavtale. Ved innbrudd i boligen har leier plikt til å reparere / skifte ut ødelagte dører og vinduer så langt utgiften er dekket av vanlig hjemforsikring.

Det finnes verken veggpluss eller annet utøy på eiendommen. Den erstatningsplikt som leieren har, omfatter også enhver utgift som følger med utrydding av slikt utøy, når leieren er skyld i at det er ført inn på eiendommen.

Oppdager leieren skade på husrommet 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 økonomiske tap for utleieren som følge av skade som nevnt i husleieloven § 5-5 i første ledd første punktum. Er leieren ikke ansvarlig for skaden, kan leieren kreve erstattet sine utgifter ved tiltaket og en rimelig godtgjørelse for utført arbeid. Leieren plikter i nødvendig utstrekning å gi utleieren eller utleierens representant adgang til husrommet for tilsyn. Leieren plikter å gi utleieren eller andre adgang til husrommet i den utstrekning det trengs for å gjennomføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider som må utføres for å hindre skade på husrom eller eiendommen for øvrig.

Leieren skal ha melding i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider. Før arbeider som nevnt i husleieloven § 5-4 påbegynnes, skal leieren ha melding som nevnt i husleieloven § 9-6 første ledd. Bestemmelsene i første ledd første punktum gjelder ikke hvis det er nødvendig med tiltak for å hindre skade på husrommet eller eiendommen for øvrig og det ikke er mulig å varsle leieren.

Utleier kan benytte egen nøkkel i de tilfeller det er nødvendig, jfr. husleieloven § 5-6. Utleier har rett til med 3 måneders forutgående skriftlig varsel å kreve utført endringer av husrommet uten leiers samtykke.

Utleiers plikter:

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

Utleier skal forestå utvendig vedlikehold med unntak av det som ovenfor er pålagt leier, samt vedlikehold av ganger, trapper, heis, fellesrom, felles ledninger/innretninger for vann – og energiforsyning. Misligholder utleieren sine plikter kan leier gjøre beføyelsene i husleieloven kap 2 og § 5-7 gjeldende. Dette betyr at leier på visse vilkår kan kreve prisavslag og/eller erstatning for forsinkelser og/eller mangler.

Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves, jf husleieloven § 2-14 i.f.

11. LEIERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSESKLAUSUL:

Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggssytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 2 uker etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdslovens § 4-18 er sendt, har fraflyttet leiligheten, jfr. samme lov § 13-2 tredje ledd a). I varselet skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leie med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. § 13-2 tredje ledd b) i tvangsfullbyrdsloven.

Gjør leier ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan leieavtalen heves, jfr. husleieloven § 9-9. Leier plikter da å fraflytte boligen uten ugrunnet opphold. Dersom fraflytting ikke skjer, kan utleier kreve tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdslovens 13-2, tredje ledd c). En leier som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold eller fraviker som følge av konkurs eller begjæring om tvangsfravikelse, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører idet utleier får leid ut boligen på ny, til samme eller høyere pris. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av boligen fører med seg, samt utgifter til ny utleie. Denne bestemmelsen begrenser ikke erstatningsplikten etter husleieloven bestemmelser. I tilfelle fraflytting pga. mislighold får pkt. 12 tilsvarende anvendelse. Lovbrudd begått av leieren, hans husstand eller hans besøkende innenfor boligområdet regnes alltid som vesentlig mislighold av leiekontrakten og som brudd på husordensreglene. Ulovlig kjøp, besittelse, bruk eller omsetning av rusmidler og prostitusjon gjelder tilsvarende.

12. LEIEFORHOLDETS OPPHØR:

I de siste tre måneder før leieforholdets opphør plikter leieren i rimelig utstrekning å gi leiesøkende adgang for å se på husrommet.

Dersom vedlikeholdsplikten etter pkt. 10 er oppfylt med normale intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting.

Rengjøringen omfatter – men er ikke begrenset til – inn- og utvendig vinduspuss, polering av benker og beslag, rengjøring i/under/oppå skap, støvtørking og flekkfjerning på listverk og dørblad, rensing av sluk og vannlåser og fjerning av flekker samt vasking av golv.

Leieobjektets overflater skal være rene, hele og pene og fri for bomerker idet leiligheten skal tilbakeleveres klar til bruk for neste leietaker. Leieren må ikke fjerne innretninger som er inkorporert i leiligheten med mindre han tilbakefører leieobjektet i den stand det var ved overtakelsen. Innretninger som ikke fjernes etter foregående punktum tilfaller utleier uten vederlag. Utleier kan kreve fjernet innretninger som han ikke ønsker å overta.

Er leieobjektet i dårligere stand enn det som er avtalt kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedringer.

I den utstrekning leier ikke tilbakeleverer alle nøkler mv. ved opphøret av leieforholdet, er leier erstatningsansvarlig for alle utgifter utleier påføres som følge av dette. Dette innebærer blant annet ansvar for kostnadene ved utskifting av låser med nøkler. Manglende utbedring og vedlikehold har utleieren rett til å ta på leiers regning, jfr. overfor om leiers vedlikeholdsplikt. Leie skal betales av leier til leiligheten er tilbakelevert i istandsatt/oppusset stand med samtlige nøkler, og til utløpt oppsigelsestid eller til neste leier har overtatt leiligheten.

Den dagen leieforholdet opphører, skal leieren stille husrommet med tilbehør til utleiers disposisjon. Er ikke annet avtalt, regnes tilbakelevering skjedd når utleier har fått nøkler og ellers uhindret adgang til husrommet. Forlater leieren husrommet på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleieren igjen straks disponere over det.

Finnes det i husrommet etterlatt løsøre som må antas å tilhøre leieren eller noen i leierens husstand, skal utleieren for leierens regning ta hånd om dette. Rent skrot kan allikevel kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleieren kreve en rimelig godtgjørelse for dette.

Utleieren skal så vidt mulig skriftlig oppfordre leieren til å hente løsøret. Utleieren kan holde løsøret tilbake inntil kostnadene med oppbevaringen dekkes eller betryggende sikkerhet stilles. Utleier kan selge løsøret for leierens regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelige, eller dersom leieren venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta løsøret. Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleieren i stedet rå over tingen(e) på annen hensiktsmessig måte.

13. VEDLEGG: I tillegg til dette dokumentet er også følgende å regne som en del av leieavtalen:

13.01 Energiavtale datert 01.07.2015 med eventuelle senere endringer.

13.02 Husordensregler datert 01.07.2015 med eventuelle senere endringer.

13.03 Branninstruks

14. SÆRLIGE BESTEMMELSER:

15. FORHOLDET TIL HUSLEIE- LOVEN:

Husleieloven av 26. mars 1999 nr. 17 gjelder fullt ut for dette leieforholdet i den utstrekning loven ikke er fraveket i leieavtalen. Ved konflikt mellom avtalen og husleielovens fravikelige regler går avtalens bestemmelser foran.

Denne avtale er utstedt i to - 2 - eksemplarer hvorav partene beholder ett - 1 - hver.

Trondheim,  Trondheim, 

Utleier  Leier(e) 

