

LEIEKONTRAKT

for åremålsutleie av fritidsbolig

(Utleie mer enn 6 mnd)

1. Avtalens parter

Denne kontrakt er mellom

Utleier: _____
Adresse _____
Telefon _____
epost _____

Som bortleier følgende fritidseiendom:

Navn på
fritidseiendommen _____
Adresse _____

Til:

Leier: _____
Adresse _____
Telefon _____
epost _____

2. Beskrivelse Leieobjekt- utleieformål:

Fritidsbolig m/innbo og løsøre ifølge vedlagte kvitterte liste. Boligen er en fritidsbolig og skal brukes som dette. Leiekontrakten forutsetter at leier ikke benytter eiendommen til helårsbolig og/eller faste bostedsadresse, men jevnlig/ deler av året også oppholder seg annensteds.

3. Forholdet til Lov om Husleieavtaler (Husleieloven):

I medhold av Lov om Husleieavtaler § 1, 4de ledd, gjelder ikke Lov om Husleieavtaler kapittel 4, 6, 9 og 11 for dette utleieforhold. Lovens øvrige bestemmelser anvendes så kun i den grad lovens bestemmelser ikke kommer i konflikt med denne leiekontrakts formål og innhold.

4. Leietidens lengde

Leietiden starter dato _____ og varer til _____ da den utløper uten oppsigelse.

5. Utleiers plikter

Utleier stiller fritidsboligen til leierens disposisjon i slik stand som besikket av leier, ryddet og rengjort, og ifølge avtale mellom partene, jfr vedlagte inspeksjons- og innboliste. Utleier er ansvarlig for at eiendommen er til leiers disposisjon i avtaleperioden med mindre forhold utenfor utleiers innflytelse, herunder plutselig og uforutsett skade, har gjort slik overtakelse av eiendommen eller fortsettelse av leieforholdet umulig (force majeure). I slike tilfeller vil leier stå fritt til å fratruke avtalen med opphør av leiers betalingsforpliktelser, eller det kan avtales at gjenopptak av benyttelse av eiendommen eventuelt skjer fra et senere tidspunkt og eventuelt på andre betingelser.

Før utleieforholdets start gjennomgår leier/utleier eiendommen og bygning(er) i fellesskap og noterer feil eller mangler. Utleier er særlig ansvarlig for å opplyse om eventuelle mangler påpekt av offentlig myndighet, eller som utleier kjenner til, i forbindelse med sikkerhet for vannanlegg, fyringsanlegg/ pipeløp/ ildsted eller elektrisk anlegg. Tilsvarende skal utleier opplyse om skjulte skader som utleier kjenner til at eiendommen har. Opplyses ikke om dette, ansees leier ikke å kjenne til slike mangler før de eventuelt blir åpenbare for eiendommens brukere. Leier er under ingen omstendighet ansvarlig for å utbedre feil eller mangler så lenge dette ikke er oppstått som følge av leiers manglende vedlikehold eller leiers feilaktige behandling av eiendommen, jfr punkt 6 nedenfor.

Hvis nødvendig, sørger utleier for å underrette eventuell annen grunneier om utleien og eventuelt innhente dennes godkjenning om slik er påkrevet for utleiers adgang til å inngå åremålsavtale for utleie.

6. Leiers plikter

Leier skal behandle eiendommen med bygninger og hageanlegg med varsomhet uten annen påvirkning enn det som følger av normal bruk og slitasje. Leier plikter å behandle så vel bygning som innbo/løsøre og tomteområde med varsomhet, og bærer det fulle ansvar for enhver skade noe av dette måtte bli påført, eller ved unnlatelse, enten av leieren selv, familie eller andre han/hun gir adgang for. Leier bærer ansvaret for at eiendommen ved fravær er forsvarlig låst for uvedkommende. Leier bærer ansvar for at frostskafer ikke skjer pga manglende påslått oppvarming. Leier bærer ansvar for eventuell reduksjon i skadeoppgjør om forsikringsselskap etter skadetilfeller i utleietiden gjør avkortning i skadeutbetalinger til utleier pga at sikkerhetsforskrifter ikke er etterlevd grunnet leiers forsømmelse.

Leieren plikter i leietiden å holde alt som inngår i leieavtalen normalt vedlikeholdt. Som normalt vedlikehold inkluderes malerarbeid, rydding og renhold, herunder renhold av avløp for tak eller overflatevann, men ikke andre fysiske utbedringsarbeider på bygning, reparasjon av tak, pipe, grunnmur, røranlegg, el-anlegg, takrenner eller andre bygningsmessige arbeider.

Skade som i skjul utvikles på eiendommen uten leiers påvirkning eller manglende vedlikehold etter denne kontrakt er ikke leietakers ansvar. Men, dersom behov for skadereparasjon/ utbedringsarbeider, som ikke hører inn under leiers vanlige vedlikehold, blir oppdaget eller blir åpenbare innenfor leietiden, plikter leier straks å underrette utleier om dette. Er slik informasjon gitt til utleier, er leietaker ikke ansvarlig for videreutvikling av forholdet/skaden. Forsømmer derimot leietaker sin opplysningsplikt til utleier når slike skader og reparasjonsbehov blir åpenbare, vil leietaker kunne holdes til ansvar for videreutviklingen av slike skadetilfeller.

Leier har ikke adgang til å foreta noen bygningsmessige eller andre forandringer på det utleide uten utleiers uttrykkelige skriftlige samtykke.

Med mindre annet er avtalt under «særlige bestemmelser» vedtar leier at det ikke skal røykes innendørs og at det ikke skal holdes husdyr av leietaker i leieperioden.

Leier plikter å sette seg inn i, og etterleve, spesielle bestemmelser, som er knyttet til eiendommen vedrørende forholdet til naboer, ordensregler i sameier, adkomst, parkering, båtfeste, vannhenting, vedhugst, m.v.

Ved leietidens utløp skal leier overlate fritidsbolig med avtalt innbo og løsøre, tomt og annet leieavtalen eventuelt omfatter, til utleier. Alt skal være skikkelig rengjort/ryddet og i samme forfatning som da leieperioden startet.

7. Fremleie

Leier kan ikke fremleie fritidseiendommen til andre, men har adgang til å la egen familie eller venner benytte den uten vederlag, og leier er da ansvarlig for eventuelle skader eller misforhold som her oppstår og svarer for dette som for sitt eget bruk.

8. Forsikring

Medbringer leier eget innbo må leier selv tegne forsikring for dette. Forsikring av eiendommen m. tilhørende bygningsmasse og utleiers innbo er utleiers ansvar og kostnad.

9. Leiesum m.v.

Den avtalte leiesum er kr. _____ som betales på forskudd i _____ rater pr. år.

Forfallsdatoer er: _____

Leiesummen kan av utleier kreves oppjustert hvert år, første gang den _____, i samsvar med økningen i konsumprisindeks. Utgangspunktet er indekstallet pr. dato _____

Løpende leie betales kontant direkte til utleier/innbetales på utleiers bankkonto nr.

_____.

Leiesummen inkluderer utgifter til eventuell festeavgift, kommunale avgifter for vei, vann og avløp, herunder feieravgift, renovasjon, eiendomsskatt, forsikringer, eventuell medlemsavgift i velforeninger, eventuelt bidrag til privat veivedlikehold mm og andre utgifter som knytter seg til selve eiendomsforholdet og ikke til eiendommens forbruk, og dette betales da av utleier. Utleier kan

likevel kreve refundert vannforbruk som faktureres etter forbruk / utleier vil likevel ikke kreve refusjon for vannforbruk (stryk det som ikke passer)

Leier svarer for alle utgifter som påløper ved strømabonnement/strømforbruk i utleieperioden og betale dette. Utleier sier opp sitt abonnement i leietiden. Har eiendommen fasttelefon eller innlagt linje for bredbånd svarer utleier ikke for noen utgifter til dette da leier tegner sine egne abonnements med mindre annen avtale gjøres under «særlige bestemmelser» for dette.

10. Depositum

I tillegg til leiesummen innbetaler leier et depositum stort kr. _____ til utleiers sperrete bankkonto nr. _____. Depositumet utgjør garanti for ikke betalt forbruk som hviler på leietaker iht avtalen, eventuell leiesum som ikke er forskuddsbetalt iht særlig avtale om dette, og enhver skade på eiendommen og innbo som leier måtte svare for.

Når leietiden er ute, skal depositumet med påløpte renter tilbakebetales leier senest 30 dager etter leietidens opphør. Dersom utleier vil gjøre krav gjeldende innenfor den rammen depositumet skal stå som garanti for, må slikt krav reises skriftlig innen 14 dager fra leietidens utløp/fracflytting.

11. Manglende betaling av leie

Blir leiesum ikke innbetalt i henhold til denne kontrakt, kan utleier etter 14 dager uten innbetalt leie si opp leieforholdet og kreve at leier straks fraflytter fritidseiendommen. Manglende leie kan da kreves betalt fra depositumskonto. Slikt opphør av leieforholdet vil likevel ikke fritta leier for sine kontraktsforpliktelser etter denne avtale, og leier vil fortsatt være ansvarlig for den leiesum som er ubetalt for den gjenstående avtaleperiode. Gjenstående beløp på depositum-konto kan av utleier kreves brukt til hel eller delvis dekning av dette.

Partene kan likevel nedenfor - under særlige bestemmelser- avtale andre betingelser for mulig oppsigelse fra leier og opphør av leiekontrakten før leietidens opphør fastsatt i denne kontrakts punkt om leietidens lengde. Er ikke slike bestemmelser særskilt avtalt, er avtalens leietid bindende også for leietaker.

12. Utkastelsesklausul

Leier vedtar ved sin underskrift på denne kontrakt at tvangsfravikelse kan kreves hvis leie eller avtalte tilleggssytelser etter kontraktens «særlige bestemmelser» ikke blir betalt 14 dager etter at påminnelse om dette er sendt, tidligst forfallsdag, jfr tvangsfullbyrdelseslov §4-18 , jfr § 13-2-3. I varselet skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke straks skjer, samt at dette kan unngås hvis skyldige beløp pluss renter og omkostninger betales før utkastelse er effektivt.

Leier vedtar likeledes at tvangsfullbyrdelse kan kreves hvis fraflytting ikke skjer når leietiden er løpt ut, jfr tvangsfullbyrdelseslov § 13-2 3.

Foretar ellers leier vesentlige brudd på denne leieavtale, kan utleier heve avtalen før utløp og leier plikter da å flytte fra utleieobjektet.

13. Utleiers inspeksjonsrett

Inspeksjon skal alltid varsles på forhånd og skal skje når leier er til stede. Utleier skal gis adgang til å inspisere fritidseiendommen etter følgende retningslinjer og i følgende tidsrom:

.....

.....

.....

.....

14. Særlige bestemmelser

.....

.....

.....

.....

Denne avtale er undertegnet i 2 (to) likelydende eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

_____ den _____ 20__.

Som utleier

(Som med sin underskrift bekrefter sitt eierskap og råderett over eiendommen)

Som leietaker

