

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

Contrato estándar de alquiler

1. CLÁUSULA PRIMERA. LAS PARTES

Arrendador/a:

Nombre:.....
Fecha de nacimiento:
Dirección:.....
Código postal/localidad:.....
Correo electrónico:
Teléfono:

Arrendatario(s/as):

Nombre:.....
Fecha de nacimiento:
Dirección:.....
Código postal/localidad:.....
Correo electrónico:
Teléfono:

Nombre:.....
Fecha de nacimiento:
Dirección:.....
Código postal/localidad:.....
Correo electrónico:
Teléfono:

i En el caso de más de dos arrendatarios/as, se utiliza otra hoja. Los arrendatarios son solidariamente responsables con el arrendador, y todos deben firmar el contrato.

2. CLÁUSULA SEGUNDA. LA VIVIENDA

La propiedad:

Dirección:.....
n.º Edificio: n.º Parcela: n.º Sección: n.º Apartamento:
Municipio:

Este acuerdo de arrendamiento es válido para:

i La Ley de alquileres cuenta con reglas particulares para ciertos tipos de arrendamiento

Cantidad de habitaciones: + Baños Cocina

Trastero(s) • espacio(s) de estacionamiento

Marque el tipo de vivienda para la cual el presente acuerdo será válido:

Casa o apartamento

Vivienda en el ático o en el sótano en una vivienda unifamiliar o vivienda en una casa adosada, donde el propietario vive en la misma casa

Una habitación donde el arrendatario tiene acceso a la vivienda de otra persona (“hybel”)

El inquilino tiene menos derechos, por ejemplo, protección restringida contra el desahucio. Véase la Ley de alquileres §§ 9-5 tercer párrafo, 9-6 segundo párrafo, primera oración, 9-7 cuarto párrafo, 9-8 tercer párrafo.

Vivienda que el arrendador ha utilizado como vivienda propia y que alquila por su ausencia temporal de hasta cinco años

Se aplicarán reglas particulares para este tipo de alquiler, consulte la Ley de alquileres § 11-4.

La vivienda es alquilada tal cual

i *Visto el hecho de que la vivienda se alquila "tal cual", el riesgo de que haya cualquier falta invisible recaerá sobre el arrendatario. Si el inquilino descubre fallas en la casa después de hacerse cargo de ella, estas normalmente no constituirán un defecto, a menos que el propietario haya proporcionado información errónea o faltante o si la casa estuviere en condiciones significativamente peores de lo que el inquilino podría esperar razonablemente dado el precio y las demás condiciones del alquiler. Consulte la Ley de alquileres § 2-5. Se recomienda que el inquilino inspeccione la casa antes de entrar.*

3. CLÁUSULA TERCERA. LA DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

Escoja una de las alternativas:

Arrendamiento a plazo indefinido:

El arrendamiento sigue vigente hasta que una de las partes lo rescinda.

El arrendamiento comienza el (fecha):

.....

El período de notificación se calcula a partir del primer día del mes siguiente. Este período comprende la siguiente cantidad de meses:.....

Arrendamiento a plazo fijo:

Un contrato de arrendamiento a plazo fijo no puede ser inferior a 3 años, véase la Ley de alquileres. Si el contrato de arrendamiento se aplica a una vivienda en el ático o en el sótano de una casa unifamiliar o una vivienda en una casa adosada, donde el propietario vive en la misma casa, el arrendamiento no puede ser inferior a 1 año. Las reglas de la Ley de Alquileres sobre plazo mínimo no se aplican a los acuerdos de alquiler de la vivienda que el propio

- i** propietario haya utilizado como su propia casa y que alquila en caso de ausencia temporal de hasta cinco años.

Inicio del arrendamiento (fecha):

El arrendamiento terminará sin notificación previa el día (fecha):

Marque aquí si las partes tienen derecho mutuo de rescisión. El período de notificación se calcula a partir del primer día del mes siguiente y comprende (cantidad de meses):

Marque aquí si ninguna de las partes puede rescindir el arrendamiento durante el período de alquiler.....

Arrendamiento a plazo fijo con plazo de arrendamiento más corto:

i Las partes pueden acordar un período de alquiler inferior a 3 años o 1 año en los siguientes casos:

La vivienda se utilizará como vivienda por el propietario mismo o por un familiar suyo

- El arrendador tiene otra causa justificable para limitar el plazo.

Especifique aquí:

.....

4. CLÁUSULA CUARTA. RENTA

Monto:

- i** No está permitido exigir un pago superior al monto de alquiler acordado, a excepción de los gastos de electricidad / calefacción y / o agua / alcantarillado.

Monto de alquiler por mes equivale a NOK:

El alquiler se paga por adelantado cada mes, antes del (fecha):

El alquiler se paga a (número de cuenta):.....

Electricidad y calefacción:

Incluido en el alquiler

- Pagado aparte del alquiler. Se calcula un anticipo cada mes. Los anticipos se liquidan al menos una vez al año. El arrendador documenta los costos reales.

El anticipo de cada mes equivale a (cantidad NOK):

No incluido en el alquiler. El inquilino tiene su propio medidor y debe hacer su propia suscripción a partir del (fecha):.....

Cargos de agua y alcantarillado:

- Incluidos en el alquiler

- Pagados aparte del alquiler. Calculado según el consumo medido. Se calcula un anticipo cada mes. Los anticipos se liquidan al menos una vez al año. El arrendador documenta los gastos reales.

El anticipo de cada mes equivale a (NOK).....

TV e Internet:

- TV por cable está incluido en el alquiler Internet está incluido en el alquiler

Ajuste del alquiler:

Las partes pueden, mediante notificación con un mes de antelación, exigir el reajuste del alquiler de acuerdo con los cambios en el índice de precios al consumo en el período posterior al último monto acordado, véase la Ley de alquileres § 4-2. La regulación puede entrar en vigor como mínimo un año después de que se haya implementado el último acuerdo sobre el monto del arrendamiento.

Si el arrendamiento hubiere durado por lo menos dos años y seis meses sin ningún otro ajuste del alquiler que el que corresponda al índice de precios al consumo, ambas partes pueden exigir sin previo aviso que el alquiler se fije al monto de alquiler comun actual, es decir, el alquiler de viviendas similares en condiciones contractuales similares en el momento actual, véase la Ley de alquileres § 4-3.

5. CLÁUSULA QUINTA. SEGURIDAD, DEPÓSITO

El depósito de garantía puede corresponder a un máximo de 6 meses de alquiler. El arrendador debe cubrir los costos de abrir una cuenta de depósito.

• El inquilino paga un depósito de (cantidad NOK):
a (número de cuenta):.....

El arrendatario proporcionará un aval financiero equivalente a (NOK):
.....

Declaración de aval financiero (adjunta)
emitida por:

6. CLÁUSULA SEXTA. SUBARRENDAMIENTO / TRANSFERENCIA DEL ALQUILER

El arrendatario no puede subarrendar, ni de ninguna otra manera transferir su derecho de uso de la vivienda a otros, sin el consentimiento del arrendador. Lo mismo se aplica a la admisión de nuevas personas a la vivienda. Esto se aplica a menos que se haya acordado lo contrario o que derive de una disposición obligatoria de la Ley de alquileres.

El inquilino tampoco puede transferir el arrendamiento, incluidos sus derechos y obligaciones bajo el contrato de arrendamiento, a otros sin el consentimiento del arrendador. Esto se aplica a menos que se haya acordado lo contrario o que derive de una disposición obligatoria de la Ley de Alquileres.

7. CLÁUSULA SÉPTIMA. REGLAMENTOS

i El inquilino debe tratar la casa con el debido cuidado y de acuerdo con el contrato de arrendamiento. El arrendatario debe seguir las reglas comunes de orden y los pedidos razonables del arrendador.

¿Están permitidas las mascotas? Sí No

¿Está permitido fumar? Sí No

Otras reglas de orden o condiciones:

.....
.....
.....

8. CLÁUSULA OCTAVA. LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Las obligaciones del arrendador:

El arrendador está obligado a poner la vivienda a disposición del inquilino de acuerdo con este contrato, durante todo el período de alquiler. El arrendador está obligado a mantener la casa y el resto de la propiedad en las condiciones que deriven del contrato de arrendamiento y las disposiciones de la Ley de Alquileres.

Si el arrendador incumple sus obligaciones, el inquilino puede ejercer las facultades aplicables como se menciona en la Ley de Alquileres, Capítulo 2, así como § 5-7. El inquilino no puede reclamar compensación por pérdidas indirectas como se menciona en el § 2-14 segundo párrafo.

En el caso de que la vivienda no se encuentre en las condiciones que determinadas en el contrato de alquiler o de las disposiciones de la Ley de alquileres, el inquilino debe notificar al propietario *dentro de un tiempo razonable* después de que hubiere descubierto el asunto. Si el aviso no hubiere sido dado, el inquilino perderá el derecho a invocar los defectos. No obstante, esto no se aplica si el propietario hubiere actuado con negligencia grave o violando la honestidad y la buena fe.

Las obligaciones del arrendatario:

El inquilino está obligado a mantener las cerraduras de puertas, los grifos, los inodoros, los enchufes e interruptores eléctricos, los tanques de agua caliente, los electrodomésticos y mobiliario así como también accesorios y equipos en la casa que no formen parte de la propiedad inmobiliaria. El inquilino también está obligado a realizar el control de funcionamiento necesario, cambiar las pilas y hacer pruebas de los detectores de humo y equipos de extinción de incendios. Si el mantenimiento no está de acuerdo con la factura, el reemplazo será responsabilidad del propietario.

El inquilino no puede, sin el consentimiento del propietario, realizar cambios en el espacio habitable o la propiedad en general.

Si el inquilino descubre daños en la casa que deben ser reparados sin demora, debe notificarlo inmediatamente al propietario. Para otros daños, el inquilino debe notificar al propietario dentro de un tiempo razonable.

El inquilino debe siempre contar con un seguro de hogar general. El arrendador puede exigir que se le presente un certificado del seguro.

9. CLÁUSULA NOVENA. TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

Rescisión:

La rescisión debe hacerse por escrito.

Los plazos de notificación se determinan en el contrato de arrendamiento. Si el acuerdo es rescindible, el arrendador tiene derecho libre a rescisión dentro de los plazos acordados. Si el acuerdo es rescindible y se aplica a una habitación o una casa propia, el arrendador tiene derecho libre a rescisión dentro de los plazos acordados.

El término por parte del arrendador debe estar justificado.

Visitas a la vivienda:

El inquilino debe darle acceso al propietario para realizar visitas para posibles arrendatarios o compradores durante los últimos 3 meses del alquiler, a menos que se acuerde lo contrario.

Devolver la vivienda:

Tras la salida de la casa, el inquilino debe devolver la casa, así como los eventuales muebles asociados, en buenas condiciones. La vivienda debe devolverse en las mismas condiciones que a la entrada, con la excepción del deterioro normal debido al desgaste y uso ordinarios.

El inquilino debe asegurar la limpieza adecuada de la casa, incluidos los suelos, las paredes, las ventanas, los gabinetes, los electrodomésticos y los eventuales muebles asociados.

El inquilino debe devolver (cantidad): llaves.

Si no se pueden devolver todas las llaves, el inquilino debe pagar los costos relacionados con el reemplazo de la cerradura.

La vivienda se considera devuelta cuando haya sido limpiada y en las mismas condiciones que en el momento de la entrada, así como tras la entrega de las llaves.

Si la casa se encuentra en peores condiciones que las que se determinan en el contrato de arrendamiento, el propietario podrá reclamar los gastos necesarios para cubrir las reparaciones.

10. CLÁUSULA DÉCIMA. DESALOJO Y DESAHUCIO

El inquilino acepta que se puede exigir el desalojo (desahucio forzoso) si el alquiler no hubiere sido pagado dentro de los 14 días posteriores al envío de notificación por escrito conforme la Ley de Ejecución § 4-18. La notificación se puede enviar desde la fecha de vencimiento, cf. la Ley de Ejecución § 13-2, tercer párrafo, letra a. El aviso deberá indicar que se requerirá el desalojo si no se paga el alquiler, y que el desalojo se puede evitar pagando el alquiler con intereses y costos acumulados.

El inquilino acepta que se puede exigir el desalojo cuando el período de alquiler haya expirado, cf. la Ley de Ejecución § 13-2, tercer párrafo, letra b.

Si el arrendador rescinde el contrato de arrendamiento como resultado de un incumplimiento material, el inquilino deberá compensar la pérdida de renta incurrida por el arrendador. También debe reembolsar los gastos que el incumplimiento conlleve para el arrendador.

11. CLÁUSULA UNDÉCIMA. Firmas:

Fecha y lugar:

Firma del arrendador:

Firma del arrendatario: