



Kristiansand
kommune

KONTRAKT VED LEIE AV BOLIG

Unntatt offentlighet off.l.§13 jf fvl.§13

Adresse

Husleieloven regulerer sammen med denne leiekontrakten leietakerens og utleierens rettigheter og plikter i leieforholdet. Det kan ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er mindre gunstige for leieren enn det som følger av husleieloven.

Husleieloven: www.lovdato.no

1. AVTALEPARTER

UTLEIER:

Navn: Kristiansand kommune, Eiendom, Boligenheten
Besøksadresse: Innbyggertorget i Kristiansand, Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand
Innbyggertorget i Søgne, Rådhusveien 1, 4640 Søgne
Innbyggertorget i Songdalen, Songdalsveien 53, 4645 Nodeland

Postadresse: Kristiansand kommune, Postboks 4, 4645 NODELAND
E-post: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no
Telefon: 38 07 55 00

LEIETAKER:

Navn:
Personnummer:
E-post:
Mobil nr:

2. LEIEOBJEKTET

Kontraksnummer:
Adresse:
Postnr/Poststed:
Gnr/Bnr/Fnr/Snr:
Bolignummer (H/U og fire siffer):
Antall rom:
Bruksareal:

3. OVERLEVERING AV HUSROMMET

Utleier skal stille boligen til leierens disposisjon til avtalt tid, jf. kontraktens pkt 6.

Boligen skal være ryddet, rengjort og i vanlig god stand, jf. Husleieloven § 2-2

Leier må varsle utleier innen rimelig tid dersom boligen ikke er overlevert i henhold til kontrakten, jf. § 2-8. Slikt varsel bør fremsettes skriftlig.

Utleiers erstatningsansvar følger av husleieloven § 2-13. Leietaker kan ikke kreve erstatning for indirekte tap, jf. § 2-14 fjerde ledd.

4. LEIE OG ANDRE YTELSER

Husleien

Leiepris bolig/boenhet kr **xx** pr mnd.

Tillegg:

kr **xx** pr mnd

- *Dersom Internett/TV ikke er inkludert, må kunden selv sørge for abonnement.*
- *Dersom fjernvarme/nærværme betales som tillegg, stipuleres den og avregnes etterfølgende år eller ved avsluttet leieforhold. For noen boenheter som ikke har internmåler beregnes oppvarmet areal ut fra boligens nettoareal.*
- *For leietaker som har internmåler på strøm, leses denne av og avregnes januar etterfølgende år eller ved avsluttet leieforhold.*

Forfallstid

Avtalt husleie betales innen den 20. hver måned

Oppgjørsmåte

Utleier har gitt følgende anvisning om overføringsmåten, jf. husleieloven § 3-3:
Leier plikter å inngå avtalegiro med bank/finansieringsinstitusjon for betaling av leien. Avtalegiro skal løpe i hele leieperioden. Dette gjelder ikke dersom det i leietiden foreligger avgjørelse eller samtykke til at husleiebeløpet trekkes direkte fra trygd, eller der NAV eller annen offentlig instans forvalter nettbank eller økonomi, eller NAV betaler husleien direkte. Selv om leietaker skulle ha inngått avtale om at andre helt eller delvis skal betale husleien, er det leietaker selv som fullt ut er ansvarlig hvis leien ikke blir betalt.

Tvangsfravikelse

Leieren godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jfr. samme lovs § 13-2, 3.ledd (a). Det skal i varselet framgå at utkastning vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkastning kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader før utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. § 13-2, 3.ledd (b) i tvangsfullbyrdelsesloven

Inkludert i husleie er:

Parkering:

Internett:

TV:

TV leverandør:

Strøm

Møblering:

Strøm og oppvarming

Strøm og oppvarming er normalt ikke inkludert i husleien. Boligen har egen måler og leietaker må tegne eget abonnement. Ved undertegning av leiekontrakt overfører Boligenheten strømabonnement til Å strøm. Leietaker kan når som helst etter innflytting bytte til annen strømleverandør.

Oppvarmingskilde: ?

Forsikring

Leietaker må selv tegne innboforsikring av eget inventar og løsøre. Utleier anbefaler at innboforsikringen inneholder dekning for skadedyr. Kopi av avtale skal foreligge ved inngåelse av denne kontrakten.

Parkering

Leietaker må selv påse hva som er av parkering til leid bolig. Normalt henvises det til gateparkering dersom ikke annet er angitt.

5. LEIEPRISVERN**Indeksregulering**

Partene kan, med en måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i h.h.t. endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsettelse. Endringen kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk. Jf. husleieloven § 4-2.

Tilpasning til gjengs leie

Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen endring av leien enn den som kan kreves i henhold til første avsnitt i kapittel 5, kan begge parter uten oppsigelse av leieforholdet kreve at leien blir satt til gjengs leie på iverksettingstidspunktet ved utleie av liknende bolig på liknende avtalevilkår. Tilpasning av leien etter første ledd 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, jf husleieloven § 4-3

6. LEIEFORHOLDETS VARIGHET OG OPPHØR

Boligen er beregnet for vanskeligstilte på boligmarkedet jf. husleieloven § 11-1

Tidsbestemt leieavtale

(Varighet)

Denne leiekontrakt er inngått etter husleielovens § 11-1 sjette ledd fordi leietaker har behov for midlertidig bolig for å se om det er rett botilbud

Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. § 13-2, 3.ledd (b) i tvangsfullbyrdsloven.

Start: Opphør:

Opprinnelig startdato:

Oppsigelsesfrist

Oppsigelsesfristen er 30 dager regnet fra det tidspunkt oppsigelsen er kommet frem til den annen part. Oppsigelsen skal være skriftlig.

Utleiers hevingsrett

Utleier kan heve leieavtalen på grunn av mislighold fra leierens side. Det vises til sin helhet i Husleieloven § 9-9 pkt. a-e

7. TILBAKELEVERING AV HUSROMMET VED OPPHØR**Visning før flytting**

I tiden før fraflytting plikter leieren i rimelig utstrekning å gi leiesøkende adgang til å se husrommet.

Tilbakelevering

Den dagen leieforholdet opphører, skal leieren stille boligen til utleiers disposisjon. Boligen skal være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen.

Tilbakelevering regnes som utført når utleieren har fått nøkler og ellers uhindret atkomst til boligen. Forlater leieren boligen på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleieren straks disponere over det, jf. § 10-2 første ledd andre og tredje punktum.

Etterlatt løsøre

Finnes det i boligen 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 likevel kastes umiddelbart. Medfører plikten til å ta vare på løsøret merarbeid, 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.

Utleieren 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 på annen hensiktsmessig måte. Jf. § 10-4

8. PARTENES PLIKTER I LEIETIDEN

Leiers bruk m.v.

Leieren plikter å behandle husrommet og eiendommen ellers med forsiktighet og i samsvar med leiekontrakten. Leietaker kan ikke bruke husrommet til annet formål enn skriftlig avtalt.

Ro og orden

Leier skal påse at det er vanlig ro og orden i egen bolig, og når leier bruker eventuelt fellesareal.

Leier skal opptre med tilbørlig aktsomhet overfor eventuelle andre leietakere og brukere av eiendommen.

Oppganger og rømningsveier skal være fri for søppel, sykler, barnevogner, el-scooter e.l., Grilling er ikke tillatt fra verandaer av brannvern hensyn.

Det skal være alminnelig ro i boligen, og nattero mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Leier har ansvar for at alle besøkende overholder ro- og ordensplikten.

Dersom boligen er en del av et borettslag, sameie eller bofellesskap gjelder reglene til sameiet/borettslaget/bofellesskapet. Se evt vedlegg.

Denne husleiekontrakt legges til grunn i de tilfeller den har en strengere tekst og/eller har punkter som ikke er med i sameiet/borettslaget/bofellesskapets husordensregler.

Rus/ulovligheter

Vold og trusler om vold overfor naboer skal ikke forekomme. Bruk, erverv, omsetning eller annen befatning med illegale rusmidler eller andre ulovlige gjenstander, skal ikke finne sted i boligen eller områdene rundt.

Røykfri bolig:

Røyking innendørs er ikke tillatt, heller ikke i innendørs fellesarealer eller i vinduskarmer. Leier er ansvarlig for at alle besøkende overholder røykeforbudet. Leier vil holdes erstatningsansvarlig dersom brudd på røykeforbudet medfører skade, vask eller oppussingsarbeider.

Vedlikehold

Utleier plikter å holde boligen og eiendommen for øvrig i samme stand som ved overlevering av boligen til leieren. Jf husleielovens kapittel 2. Utleiers vedlikeholdsplikt omfatter likevel ikke innretninger og anlegg leieren plikter å vedlikeholde, jf. Husleieloven § 5-3 annet avsnitt.

Leier har ansvar for å ta vare på boligen. Leietaker plikter på egen bekostning å sørge for innvendig vedlikehold. Leietakeren skal sørge for at boligen til enhver tid er i samme stand som ved innflytting, med unntak av det som følger av alminnelig slit og elde. Materielle skader som forvoldes, skal erstattes av leietaker.

Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen.

Utleier er eier av eventuelle integrerte hvitevarer eller varmepumpe, og disse er å anse som en del av eiendommen. Hvis hvitevarene eller varmepumpe, etter utleiers vurdering, ikke skal repareres, vil utleier legge til rette for at boligen kan utstyres med hvitevarer som leier selv anskaffer, eier og vedlikeholder. Varmepumpe kan etter utleiers vurdering erstattes med andre typer varmekilder.

Leieren har ansvar for vedlikehold av brannvarslere og brannslukkingsutstyr, og har ansvar for å påse at utstyret fungerer til enhver tid. Dette innebærer å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende. Ved behov for reparasjon/utskifting plikter leier å varsle utleier uten ugrunnet opphold. Eventuelt sentralt varslingsutstyr er utleiers ansvar.

Utvendige arealer:

Leier har ansvar for vedlikehold av utvendige arealer, så som klipping av plen, hekker, rydde for søppel o.l. når dette er en del av boligen. Ansvaret gjelder også snømåking, strøing o.l. Utstyr til vedlikehold må besørges av leietaker. For sameier og borettslag deltar leieboer på dugnader.

Utleieren har ansvar for vedlikehold av hageanlegg, (klippe plener, hekker, o.l.).

Utleier har videre ansvar for vintervedlikehold som snømåking, strøing og lignende på de arealer som ikke er omfattet av leietakers leiekontrakt.

Utvendige arealer for denne leiekontrakten er:

Leietaker plikter å holde leiligheten oppvarmet når det er fare for frost. Ved lengre fravær skal boligen være oppvarmet.

Brudd på vedlikeholdsplikten kan medføre erstatningsansvar, jf. § 5-8 i denne kontrakten. Leier må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, jf. pkt 8. Leiers påførte skade på boligen vil ikke utbedres uten at antatte kostnader ved utbedringen forskutteres, eventuelt at det stille betryggende garanti for utbedringskostnadene. Dette gjelder ikke skade som må utbedres uten opphold.

Forandringer på husrommet og på eiendommen for øvrig

Leieren må finne seg i forandringer på eiendommen/ boligen dersom arbeidet kan utføres uten nevneverdig ulempe for leieren, og forandringen ikke reduserer boligens verdi for leieren. Andre forandringer kan bare utføres med leierens samtykke.

Leieren kan ikke uten utleierens samtykke foreta forandringer i boligen eller på eiendommen for øvrig.

Skade på husrommet

Oppdager leieren skade på boligen som må utbedres uten opphold, plikter leieren straks å sende melding om det til utleier. Andre skader som leieren oppdager, må varsles uten ugrunnet opphold. Brudd på varslingsplikten kan medføre erstatningsansvar, jf. pkt 8. Leieren plikter å gjøre det som med rimelighet kan kreves for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skader som må utbedres.

Pålegg om botrenings- og boppfølgingstiltak

Leietaker bør mestre bosituasjonen og forpliktelser knyttet til denne. Leietaker plikter å ta imot nødvendige botrenings-, boppfølgings- eller lignende hjelpetiltak ihht eventuelt vedtak fattet av Kristiansand kommune, Forvaltning og koordinering i Helse og Mestring. Hjelpetiltak etter første ledd kan være bistand i hjemmet, råd og veiledning for å bedre boevnen, uanmeldte hjemmebesøk eller annet.

Husdyr

Husdyr er ikke tillatt.

Utleierens adgang til husrommet

Leieren plikter ved behov å gi utleier eller utleiers representant adgang til boligen for tilsyn. Leieren plikter å gi utleieren eller andre adgang til boligen for å gjennomføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider som må utføres for å hindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig.

Leieren skal ha melding i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider, med mindre tiltakets art eller andre forhold gjør det uforholdsmessig tyngende å varsle leieren. Leier plikter å gi utleier umiddelbar tilgang dersom det foreligger fare for skade på noens liv eller helse, på eiendommen, eller på en annen interesse. Leietaker plikter alltid å gi tilgang til boligen for tilsyn av forhold som gjelder brannvern, eller avverging av brannfare.

Leier må tilrettelegge for gjennomføring av eventuell skadedyrsanering. Ved tilrettelegging menes å gi utleier og saneringspersonal tilgang til leiligheten. Leier må også rydde og pakke ned klær og inventar etter anvisning fra saneringspersonal og forlate leiligheten i saneringsperioden. Dersom denne aktivitetsplikten ikke oppfylles av leier, vil dette anses som mislighold av leieavtalen som kan medføre heving av leieavtalen, jf. § 9-9.

Leiers erstatningsansvar

Utleieren kan kreve erstatning for tap som følge av at leieren ikke oppfyller sine plikter etter husleieloven §§ 5-1 til 5-6, og punkt 7 i denne avtalen. For øvrig gjelder husleieloven § 5-8. Dersom leier misligholder kontrakten, kan det legges vekt på i vurderingen av om ny tildeling av bolig skal skje.

Brudd på kontrakten kan innebære vesentlig mislighold av leieavtalen, og kan medføre heving, jf. § 9-11.

9. OPPTAK I HUSSTANDEN OG FRAMLEIE

Opptak av husstandsmedlem

Opptak av husstandsmedlem som nevnt i husleieloven § 7-1 første punktum, kan bare skje med utleierens godkjenning. Godkjenning kan nektes dersom forhold knyttet til boligens utforming eller formål tilsier det, jf. husleieloven § 11-1 tredje ledd.

Opptak av husstandsmedlem som nevnt i husleieloven § 7-1 annet punktum og framleie av del av bolig som nevnt i husleieloven § 7-3, kan bare skje med utleierens godkjenning. Godkjenning kan nektes dersom husrommet klart blir overbefolket, eller dersom det er nødvendig på grunn av forhold ved vedkommende person, eller forhold knyttet til boligens utforming eller formål jf. husleieloven § 11-1 fjerde ledd

Framleie

Leieren har ikke adgang til å framleie, eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre uten samtykke fra utleier, med mindre annet følger av avtale eller lovbestemmelse.

10. PERSONSKIFTE

Leieren har ikke adgang til å overføre sine rettigheter eller plikter etter leieavtalen til andre uten samtykke fra utleieren. Jf. § 8-1.

11. SÆRREGLER FOR VISSE BOLIGLEIEFORHOLD

Boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet

Boligen er beregnet for vanskeligstilte på boligmarkedet jf. § 11-1 og omfatter personer som trenger hjelp til å skaffe seg bolig på grunn av dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problemer, dårlige kunnskaper om det norske boligmarkedet eller liknende forhold.

12. UNDERSKRIFT LEIEKONTRAKT

Før kontrakten godkjennes og signeres skal leietaker dokumentere at det er tegnet innboforsikring på leieobjektet. Utleier har forsikret selve bygningen med faste installasjoner.

Leiekontrakt med vedlegg er utferdiget i 2 eksemplarer – ett til hver av partene.

Som utleier: _____ Dato: _____
Kristiansand kommune, Eiendom, Boligenheten

Som leier: _____ Dato: _____