

Leiekontrakt: Tidsubestemt

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

Det er herved inngått kontrakt mellom

Utleier

Navn: Kristiansand Boligselskap KF
Besøksadresse: Tollbodgata 22, 1. etasje
Postadresse: Kristiansand Boligselskap KF, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand
Telefon: 38 07 55 00

Leietaker 1

Navn: <LEIETAKERNAV1>
Personnummer: <LEIETAKERFORETAKNR>
E-post: _____
Mobil nr: _____

Dersom leier er umyndig, må navn, fødselsdato og adresse på eventuelt fullmektig oppgis. Eventuell fullmektig er ansvarlig for alle forpliktelser i kontrakten. Kopi av vergeoppnevning må leveres.

1. Leieobjektet

Kontraksnummer: <KONTRAKTSNR>
Adresse: <KONTRAKTSTEKST>
Poststed: <OBJEKTPOSTSTED>
Bolignummer (H/U og fire siffer): <SEKSJON>
Type bolig: OMSORGSBOLIG
Antall rom: <ANTROM>
Størrelse: <AREALBTA> m2
Byggeår: _____

Boligen leies ut umøblert.

2. Forholdet til husleieloven

Avtalen gjelder bruksrett til bolig mot vederlag og reguleres av husleieloven (lov 26. mars 1999 nr. 17). Husleieavtalen inngås på bakgrunn av tildeling av bolig gjennom enkeltvedtak fattet av Kristiansand Kommune, Virksomhet Service og Forvaltning og faller inn under bestemmelsene om boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet i husleieloven § 11-1.

Denne type leieforhold gir leietaker noen færre rettigheter enn ved leie av annen type bolig.

Avvikende bestemmelser fra husleieloven i medhold av husleieloven § 11-1 er gjort i punkt 3, 8, 9 og 10.

3. Leieforholdets varighet

Boligen overtas av leieren <LEIEFRADATO>
Leieforholdet er tidsbestemt og opphører når én av partene sier opp kontrakten. Oppsigelse fra utleier krever at ett av vilkårene i husleieloven § 9-5 foreligger.

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

Dør leieren før leieforholdet er slutt, har både utleieren og dødsboet rett til å si opp leieavtalen etter skriftlig varsel som nevnt i annet avsnitt, selv om avtalen er inngått for lengre tid, jf. husleieloven § 9-10. Oppsigelsesfrist er i slike tilfeller én måned regnet fra oppsigelsen er kommet den annen part til kunnskap. Andre personer kan ikke tre inn i avtalen.

4. Overlevering av boligen

Utleier skal stille boligen til leierens disposisjon til avtalt tid, jf. husleieloven § 2-1. 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. husleieloven § 2-8. Slikt varsel bør fremsettes skriftlig.

5. Leiesum og regulering av husleien

5.1 Husleien

Månedlig husleie ved overtakelse utgjør kr. <MNDLEIE>

Innbo- og løsøreforsikring er ikke inkludert i husleien. Leietaker plikter å tegne alminnelig innbo- og løsøreforsikring.

VARIANTER [velg det som passer – og stryk resten]

(Alt. 1)

Husleien inkluderer ikke utgifter til elektrisitet og brensel:
Leieren sørger selv for å betale for elektrisitet og brensel i boligen.

(Alt. 2 Dersom felles strømleveranse/oppvarming:)

Husleien, se pkt. 5.1, inkluderer ikke utgifter til elektrisitet og brensel (fjernvarme, radiatorvarme, felles oppvarming, brensel eller annen varmekilde)

Leier skal, i tillegg til husleien, betale for eget forbruk av elektrisitet basert på måler, eller, dersom måler ikke er installert, etter en forholdsmessig andel (etter boligens størrelse) av det totale forbruk.

Til dekning av utgiftene til elektrisitet og brensel (fjernvarme, radiatorvarme, felles oppvarming eller annen varmekilde) skal leier, i tillegg til husleien, betale et månedlig akontobeløp fastsatt av utleieren, for tiden kr. <DRIFTSUTGIFTERPRMND>

Ved årsskifte utarbeider utleier en spesifisert oversikt over de utgiftene til elektrisitet og brensel som i løpet av året har påløpt boligen. Utgiftene avregnes mot akontoinnbetalingene - dersom annet ikke er nevnt.

(Alt. 3 Inkluderer oppvarming og elektrisitet)

Husleien, se punkt 5.1, inkluderer utgifter til elektrisitet, fjernvarme, radiatorvarme, felles oppvarming, brensel eller annen varmekilde

5.2 Betaling av husleie

Første husleie skal betales i henhold til utskrevet giro. Deretter skal husleie betales innen den 20. i hver måned.

Utleier har gitt følgende anvisning om overføringsmåten, jf. husleieloven § 3-3:

Leier plikter å inngå avtalegiro med bank/finansieringsinstitusjon for betaling av leien. Avtale om avtalegiro skal være inngått før boligen overtas etter punkt 4. 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. Ubetalt leie er å oppfatte som avtalebrudd fra leietaker sin side og behandles etter tvangsfullbyrdsloven paragraf 13-2 tredje ledd pkt. a. Jmf også avtalens punkt 11.

Ved forsinket betaling av husleie svares forsinkelsesrente ihht lov av 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

5.3 Endring av husleien

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.

Basismåned for indeksregulering er <BASISMND>

5.4 Tilpasning til gjengs leie

Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen endring av leien enn den som kan kreves etter punkt 5.3, kan begge parter uten oppsigelse av leieforholdet kreve at leien blir satt til gjengs leie på iverksetningstidspunktet 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.

6. Utleiers plikter i leietiden

6.1 Ro og orden

Utleier skal påse at det er vanlig ro og orden i eiendommen.

6.2 Utleiers vedlikeholdsplikt

Utleier plikter å holde boligen og eiendommen for øvrig i samme stand som ved overlevering av boligen til leieren. Jfr husleielovens kapittel 2. Utleiers vedlikeholdsplikt omfatter likevel ikke innretninger og anlegg leieren plikter å vedlikeholde, jf. punkt 7.5.

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.

Utbedring av tilfeldig skade på boligen påhviler utleier.

6.3 Utleiers erstatningsplikt

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

7. Leierens plikter i leietiden

7.1 Leiers bruk

Boligen skal ikke benyttes til annet formål enn til beboelse.

Leieren plikter å behandle boligen og eiendommen ellers med forsiktighet og i samsvar med leiekontrakten, jf. husleieloven § 5-1 annet ledd.

7.2 Ro og orden, plikt til å følge ordensreglement

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. 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.

Leier er forpliktet til å følge husordensregler som er vedlagt avtalen, og eventuelle

andre pålegg utleier gir. Det samme gjelder eventuelt egne regler for omsorgssentrene og bofelleskapene.

Brudd på kontrakten eller husordensreglene, kan innebære vesentlig mislighold av leieavtalen og medføre heving, jf. punkt 11.

7.3 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.

7.4 Husdyr

Husdyr er ikke tillatt.

7.5 Leiers vedlikeholdsplikt

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, jf. pkt. 4, 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 og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Leier har også ansvar for vedlikehold og reparasjoner av hvitevarer og varmpumpeanlegg.

Utleier er eier av eventuelle integrerte hvitevarer og disse er å anse som en del av eiendommen. Hvis hvitevarene eller varmpumpe, 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 løst brannslukningsutstyr som er plassert i boligen. Leieren har ansvar for å påse at utstyret fungerer til enhver tid og plikter å varsle utleier ved behov for utskifting.

Eventuelt sentralt varslingsutstyr er utleiers ansvar.

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. punkt 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. §8.

Leiers påførte skade på boligen vil ikke utbedres uten at antatte kostander ved utbedringen forskutteres, eventuelt at det stille betryggende garanti for utbedringskostnadene. Dette gjelder ikke skade som må utbedres uten opphold.

7.6 Leiers meldeplikt ved skade

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. punkt 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.

7.7 Pålegg om oppfølgingstiltak

Leietaker bør mestre bosituasjonen og forpliktelser knyttet til denne. Leietaker plikter å ta imot nødvendige botrenings-, booppfølgings- eller lignende hjelpetiltak ihht ihht eventuelt vedtak fattet av Kristiansand kommune, Virksomhet Service og Forvaltning i Helse- og sosialsektoren.

Hjelpetiltak etter første ledd kan være bistand i hjemmet, råd og veiledning for å bedre boevnen, uanmeldte hjemmebesøk eller annet.

7.8 Forandringer på eiendommen

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.

7.9 Leiers plikt til å gi utleier adgang til boligen

Leieren plikter ved behov å gi utleier eller utleiers representant adgang til boligen for tilsyn, jf. husleieloven §5-6.

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 oppsigelse av leieavtalen, jf. husleieloven § 9-5, annet ledd, bokstav c.

8. Leiers erstatningsansvar – konsekvenser for tildeling av ny bolig

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 skal skje.

9. Fremleie og bolig for ektefelle /samboer

Leieren har ikke adgang til å fremleie helt eller delvis, eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre uten skriftlig samtykke fra utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lov. Tilsvarende gjelder overføring av andre rettigheter eller plikter etter leiekontrakten. For øvrig gjelder Husleieloven § 11-1 fjerde ledd.

Fremleie er heller ikke tillatt ved midlertidig fravær etter husleieloven § 7-4, såfremt utleier disponerer boligen under fraværet, og leier gis rett til å ta boligen i bruk igjen etter fraværet.

10. Opptak av husstandsmedlem

Leiers ektefelle eller samboer, egne barn, ektefelle/samboers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, og fosterbarn kan kun opptas i husstanden etter utleiers godkjenning. , jf. husleieloven §11.1 fjerde ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold knyttet til boligens utforming eller formål tilsier det. Det gjøres oppmerksom på at siden dette er en kommunal bolig, vil som regel utleier nekte at andre opptas i boligen basert på boligens formål.

Opptak av andre personer i husstanden krever utleiers samtykke. Samtykke kan kun nektes dersom forhold ved vedkommendes person gir saklig grunn, eller dersom boligen blir klart overbefolket.

11. Tvangsfravikelse

Ved vesentlig mislighold av leiekontrakten, kan utleier heve avtalen. Leieren plikter da straks å flytte ut av boligen og levere den tilbake, jf. husleieloven § 9-9. Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves dersom leier ikke flytter ut, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav d.

Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves dersom husleie eller avtalte tillegg ikke betales innen fjorten dager etter at skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav a. Varselet kan tidligst sendes på forfallsdag. I varselet skal det stå at utkastelsen blir begjært dersom manglende betaling ikke skjer, og at utkastelse kan unngås dersom leien med tillegg av renter og andre kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres. Omstridt beløp

kan frigjørende deponeres i henhold til husleielovens § 3–8.

Leieren vedtar at tvungen fravikelse kan kreves dersom boligen ikke fraflyttes når leietiden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c (tidsbestemt leieforhold).

12. Fraflytting

12.1 Visning før flytting

I tiden før fraflytting plikter leieren i rimelig utstrekning å gi leiesøkende adgang til å se boligen, jf. husleieloven § 10-1.

12.2 Tilbakelevering

Den dagen leieforholdet opphører, skal leieren stille boligen til utleiers disposisjon, jf. husleieloven § 10-2 første ledd første punktum. Boligen skal være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, jf. husleieloven § 10-2 andre ledd.

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. husleieloven § 10-2 første ledd andre og tredje punktum.

Leietaker kan kontakte utleier for gjennomgang av boligen før leieforholdet opphører. Hensikten vil være å gi leietaker beskjed om renhold er tilstrekkelig utført eller om noe er ødelagt slik at det vil medføre at leietaker får ekstraregning.

12.3 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.

13. Vernetting

Partene vedtar eiendommens vernetting (hvilken domstol som skal behandle en eventuell rettstvist) som sitt i alle tvister som gjelder denne kontrakt.

14. Vedlegg

Leier har fått utlevert og er kjent med innholdet i følgende vedlegg til denne avtalen:
Husordensreglene fra Kristiansand Boligselskap KF.

I tilfelle motstrid, har leiekontraktens bestemmelser forrang foran husreglene.

15. Utleverte nøkler

Ved innflytting er det utlevert følgende antall nøkler:

ANT.:		SYSTEM NR.:		
ANT.:		SYSTEM NR.:		
ANT.:		NØKKELKORT NR:		
ANT.:		NØKKELBRIKKE NR		

16. Signaturer og antall eksemplarer

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

Som utleier: _____ Dato: _____
Kristiansand Boligselskap KF

Som leier: _____ Dato: _____
<LEIETAKERNAVN1>