

UTFYLLENDE INFORMASJON OM LEIEKONTRAKTENS BESTEMMELSER

Dette dokumentet er veiledning for saksbehandler for undertegning av leiekontrakter som inngås med Kristiansand Boligselskap KF for leie av bolig til vanskeligstilte, jf. husleieloven kapittel 9 og §11-1. Det er leiekontrakten som gjelder mellom partene. Dette dokumentet er ment som en forklaring til de enkelte bestemmelser.

0. Personalialia

Leietaker(e)s navn og personnumre, mob.nr, e-post, husstandsmedlemmer ved inngåelse.

1. Leieobjektet

Teknisk informasjon, og informasjon som kan brukes til folkeregistret.

2. Forholdet til husleieloven

Informasjon om hvilken lov som gjelder for kontrakten. Husleielovens bestemmelser er som hovedregel ufravikelige. Det vil si i denne sammenheng at det ikke kan avtales noe som gir det dårligere vern enn det som loven går ut på. Imidlertid gjelder denne kontrakten bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet. Det vil si at kontrakten har noen bestemmelser som begrenser dine rettigheter sammenliknet med en vanlig husleiekontrakt.

3. Leieforholdets varighet

Informasjon om hvor lenge leieforholdet varer. Hvis det er avtalt kortere leietid enn 3 år står det hva som er begrunnelsen for at det er avtalt kortere leietid enn hovedregelen, som er tre år. (Angi: f. eks. at beboeren ikke klarer å bo i boligen eller tilpasse seg de krav bomiljøet stiller, eller at leier har behov for midlertidig bolig i påvente av annen bolig)

4. Overlevering av boligen

Når du overtar boligen skal den være ryddet, rengjort og i vanlig god stand.

Dersom du er uenig i at boligen er i god nok stand eller ikke ryddet/rengjort, må du så snart som mulig varsle Boligselskapet. Slik varsel bør du levere skriftlig. Hvis du venter for lenge, kan du miste kravet ditt.

5. Leiesum og regulering av husleien

5.1 Husleien

Husleie du skal betale hver måned. Hva som er inkludert eller evt tillegg til husleien (f.eks strøm, fjernvarme og oppvarming)

Du får utlevert strømskjema som skal returneres til Boligselskapet innen en uke.

Du må ha innbo- og løsøreforsikring. Dvs forsikre dine egne ting (klær, møbler, inventar etc) Det er veldig viktig. Hvis du ikke har innboforsikring kan det medføre at du ikke får erstatning dersom noe går galt i boligen (brann, vannlekkasje, innbrudd etc). (se også pkt 6.3)

5.2 Betaling av husleie

Første faktura leveres sammen med kontrakten. Fakturaen viser leieperiode, KID-nr og kontonummer

Forfall er normalt den 20 i hver mnd.

Du må inngå avtale om avtalegiro. Da vil husleien din trekkes automatisk på forfall.

Boligselskapet sender inn skjema.

5.3 Regulering av husleien

Leien kan endres hvert år etter konsumprisindeks (pengeverdistigning), men tidligst ett år etter inngåelse av leieforholdet. Du skal ha skriftlig varsel minst 1 mnd før evt endring. Pr d d varsel før 1/12. Gjelder begge parter.

5.4 Tilpasning til gjengs leie

Etter minst to og et halvt år, kan leien endres til gjengs leie. Slik at den blir lik antatt markedsverdi for liknende bolig. Du skal ha skriftlig varsel minst 6 mnd før evt endring. Pr d d varsel før 1/7. Gjelder begge parter.

6. Utleiers plikter i leietiden

6.1 Ro og orden

Utleier må passe på at det er ro og orden i eiendommen.

6.2 Utleiers vedlikeholdsplikt

Utleier må passe på utvendig vedlikehold og slikt vedlikehold som du ikke har ansvaret for. Ditt vedlikeholdsansvar er beskrevet i punkt 7.5.

6.3 Utleiers erstatningsplikt

Utleier kan i enkelte tilfeller være forpliktet til å betale erstatning til deg, for eksempel dersom du ikke får flytte inn i boligen slik det ble avtalt.

Du kan ikke kreve dekning for indirekte tap. Det kan for eksempel være tap etter skade på ting forårsaket av f eks brann, flom, naturkatastrofe etc. Selv om skaden ikke er din skyld får du ikke erstatning, og du kan heller ikke kreve erstatning fra boligselskapet. (se også pkt. 5.1)

7. Leierens plikter i leietiden

7.1 Leiers bruk

Boligen skal kun brukes til beboelse.

Det er viktig at du passer på boligen, og at du bruker den på en måte som ikke gjør ødeleggelser på boligen eller inventaret. Hvis du gjør skade på boligen, kan du bli pliktig til å betale erstatning (pkt 8). Skaden blir ikke reparert før utleier har en garanti/forsikring om at du vil betale reparasjonen (pkt 7.5). Du kan også risikere å bli kastet ut (pkt 11),

Det er også viktig at dersom skade oppstår, må du melde fra til utleier så snart som mulig, se punkt 7.6.

7.2 Ro og orden, plikt til å følge ordensreglement

Hver bolig har husordensregler, i tillegg til de forbud og påbud som er opplistet i dette punktet:

- Nattero mellom kl. 23.00 og 07.00
- Forbud mot vold og trusler
- Forbud mot illegale rusmidler og andre ulovlige ting (for eksempel eksotiske dyr)

Det er viktig at du setter deg inn i husordensreglene. Husk at det kan være andre som bor i eiendommen, og at du har et ansvar for å ta hensyn til dem. Du har også ansvar for å sørge for at personer som besøker deg retter seg etter ordensreglementet.

Brudd på husordensreglene kan medføre erstatning, heving av leieforholdet og utkastelse.

7.3 Forbud mot røyking innendørs

Røyking er ikke tillatt, hverken i din egen bolig, i vinduskarmer, eller andre steder inne. Du må passe på at besøkende hos deg heller ikke røyker.

Hvis du likevel røyker inne, kan du måtte betale erstatning dersom røykingen medfører skade.

7.4 Husdyr

Er ikke lov i boligen. (hund, katt eller andre husdyr)

7.5 Leiers vedlikeholdsplikt

I dette punktet får du informasjon om hvilke vedlikeholdsplikter du har. Du skal ta vare på boligen og behandle den så skånsomt/forsiktig du kan. Du har ansvar for å vedlikeholde:

- dørlåser
- kraner
- vannklosetter
- elektriske kontakter og brytere
- varmtvannsbeholdere
- inventar og utstyr som ikke er en del av den faste eiendommen
- vedlikehold og reparasjoner av hvitevarer og varmepumpeanlegg
- vedlikehold av brannvarslere og brannslukningsutstyr

Ansvaret innebærer å påse at utstyret fungerer, det vil si at du må jevnlig undersøke om det virker som det skal. Brannvarslere må for eksempel testes og batterier sjekkes.

Utvendig har du ansvar for:

- plenklipping
- klipping av hekk
- søppelrydding o.l.
- snøskuffing og strøing o.l.
- deltakelse på dugnader (i sameier og borettslag)

Brudd på disse vedlikeholdspliktene kan medføre et erstatningsansvar og eventuelt utkastelse.

Hvis du skader boligen, må du erstatte utleiers tap. Skaden vil ikke repareres før utleier har en form for garanti for at du vil betale skaden.

7.6 Leiers meldeplikt ved skade

Hvis boligen blir skadet, er det viktig at du melder fra til utleier så snart som mulig. Særlig viktig er det dersom skadeomfanget blir større desto lenger tid som går før det gjøres noe

med situasjonen, for eksempel vannlekkasje.

Du har også plikt til å gjøre det som er mulig for å avverge ytterligere skade. Oppdager du en vannlekkasje, må du for eksempel stenge hovedkranen og tørke opp lekket vann.

Hvis du ikke varsler/ikke gjør noe med skaden, kan du bli pliktig til å betale erstatning, og du risikerer utkastelse.

7.7 Pålegg om botrenings- og boppfølgingstiltak

For å hjelpe deg til å mestre bosituasjonen og forpliktelsene det innebærer, er du forpliktet til å ta imot nødvendig hjelp og oppfølging. Det kan for eksempel være hjelp til vedlikeholdet, råd, veiledning, og du må godta uanmeldte hjemmebesøk slik at utleier kan kartlegge hva slags hjelp du har behov for.

7.8 Forandringer på eiendommen

Du må godta at utleier gjør forandringer eller reparasjoner på eiendommen. Du kan ikke gjøre forandringer på eiendommen uten utleiers godkjenning.

7.9 Leiers plikt til å gi utleier adgang til boligen

Du må godta at utleier kommer inn i boligen din for tilsyn, vedlikeholds- eller reparasjonsarbeider mv. Du skal som hovedregel varsles i forkant.

Hvis det foreligger fare for skade på noens liv eller helse, på eiendommen, eller på en annen interesse, må du gi umiddelbar tilgang selv om det ikke er varslet.

8. Leiers erstatningsansvar – konsekvenser for tildeling av ny bolig

Hvis du ikke overholder pliktene i punkt 7, kan du utleier kreve erstatning av deg.

Hvis du kastes ut av boligen på grunn av avtalebrudd, kan det få betydning for om du senere skal få tildelt kommunal bolig.

9. Fremleie

Det er forbudt å leie ut boligen til andre. Du kan heller ikke overlate boligen til andre uten at utleier godkjenner det.

Har du midlertidig fravær, kan utleier bruke boligen i fraværet.

10. Opptak av husstandsmedlem

Andre personer kan ikke flytte inn med deg i boligen uten at utleier godkjenner det. Det gjelder også dine nærmeste familiemedlemmer.

11. Tvangsfravikelse

Hvis du ikke overholder bestemmelsene i denne husleiekontrakten, kan utleier si den opp. Det vil si at du umiddelbart må flytte ut av boligen. Hvis du ikke flytter ut, kan du bli kastet ut av namsmannen uten at utleier må få dom for det.

Hvis du ikke betaler husleien, risikerer du også utkastelse av namsmannen uten dom.

Når leietiden er over - og hvis du ikke har søkt om fornyelse av leieforholdet - må du flytte ut. Hvis du ikke flytter ut, kan du bli kastet ut av namsmannen uten dom.

12. Fraflytting

12.1 Visning før flytting

I tiden før leietiden er ute, er du forpliktet til å la andre leietakere se på boligen.

12.2 Tilbakelevering

Når leietiden er ute, må du flytte ut og levere nøkler tilbake til utleier. Boligen skal være rengjort og rydding, og du må ta med alle ting som tilhører deg.

12.3 Etterlatt løsøre

Hvis du ikke tar med deg dine egne ting, kan du risikere at utleier kaster eller selger det.

13. Verneting

Verneting er et rettslig begrep, som bestemmer hvilken rettskrets en sak hører under i første instans.

14. Vedlegg

Det er leiekontrakten som regulerer avtaleforholdet. Dette dokumentet skal kun hjelpe deg til å forstå leiekontrakten. Hvis det er motstrid mellom dette dokumentet og leiekontrakten, er det leiekontrakten som gjelder.

Ordensreglementet for eiendommen er også en del av leiekontrakten.

15. Utlevering av nøkler

Informasjon om hvor mange nøkler du får ved innflytting.

16. Signaturer

Hver part har ett eksemplar av leiekontrakten.