

Kontrakt for leie av kommunal bolig

1 Parter i leieavtalen

1.1 Utleier:

Utleier: Snåsa Kommune	Org. Nr: NO 00964982031
Adresse: Sørsivegen 6	Postnr., Poststed: 7760 Snåsa
e-post til utleier: postmottak@snasa.kommune.no	Telefon til utleier: 74138200

1.2 Leietaker:

Leietaker:	Org. Nr/Fødselsnummer:
Adresse:	Postnr., Poststed:
e-post til leietaker:	Telefon til leietaker:
Kontaktperson hos leietaker:	Telefon til kontaktperson:

2 Leieforholdet gjelder

Adresse:	Boareal:
Leieobjektet er: Umøblert ☒ Delvis møblert ☐ Fult møblert ☐	

3 Leiekontraktens varighet

Leieforholdet er: Tidsbestemt: ☐ Tidsubestemt: ☒	Fra dato:	Til dato:
--	-----------	-----------

4 Husleie

Leiesum pr. mnd.:	Tilleggs kostnader:
Tilleggs kostnader gjelder:	

5 Underskrift av avtalen

Bekreftelse: Med underskrift bekreftes det at avtalen har blitt gjennomgått i sin helhet. (Punktene 1 tom. 18)	
Snåsa Kommune (dato og underskrift):	Leietaker (dato og underskrift):

Vedtatt i KOM 5/18



Snåsaen Tjelle
Snåsa kommune



TJELLE • BØDERHKE • MAVVAS
EKTE • RAUS • MODIG



Leiekontrakt for kommunale utleieboliger for Snåsa Kommune

Merk: Er leieobjektet møblert (delvis / helt) må det settes opp en fullstendig inventarliste i to -2- eksemplarer som må signeres av utleier og leietager. Dette bør gjøres senest ved innflyttingen. Inventarlisten bør inneholde alle skader og ha en spesifisering av inventarets antatte verdi. Husk; jo grundigere dere er, jo lettere vil tilbakeleveringen av leieobjektet gå. Se vedlegg.

6 Oppsigelse av kontrakt og oppsigelsestid (3 mnd.)

Leiekontrakten kan sies opp med en gjensidig oppsigelsestid på **3 mnd.** Merk: Oppsigelsestiden går fra dato til dato. Her kan det gjøres unntak dersom leiligheten blir overlevert, klargjort og det inngås ny leieavtale med utleie før oppsigelsestiden er utløpt.

Ved dødsfall eller varig innleggelse på institusjon, kan det gis en avkortet oppsigelsestid på ned til 15 dager såfremt bolig/leiligheten er klargjort for overlevering.

Det kan gis ned til 1 mnd. oppsigelsestid fra en kommunal bolig til en annen bolig som kommunen har tildelingsrett til om det er særskilte grunner som tilsier dette.

7 Innbetaling av husleien

Det sendes faktura for husleien med forfall den 20. i hver måned.

Det anbefales å opprette avtale om autogiro eller e-faktura etter mottak av første regning.

Det er inkludert tilleggstenester som basis internett og basis TV-abonnement i husleien.

8 Regulering av husleien

- Husleien kan reguleres 1 gang i året, i takt med konsumprisindeksen.
- Leietaker har krav på minimum en (-1-) måneds varsel før leieøkning.
- Hvert tredje år kan den indeksjusterte leien kreves justert til gjengs leie.
- Tilpasning til gjengs leie skal varsles skriftlig seks (-6-) måneder i forveien, dvs normalt etter at leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder med effektivering etter minst tre år

9 Andre abonnementer

Oppvarming, strøm og andre abonnementer er ikke inkludert i husleien. Det vil bli opprettet/overflyttet strømabonnement fra dato spesifisert i kap. 3

HUSK at alle løpende abonnementer på leiligheten er leietakers ansvar og at de må sies opp hos de forskjellige leverandørene ved utflytting. Eksempel på dette kan være høyere internetthastighet, telefonabonnement via altibox, aviser osv.

10 Depositum

Det stilles normalt ikke krav til depositum.

Vedtatt i KOM 5/18



Snåasen Tjelle
Snåsa kommune



TJELLE • BOEREHKE • MAVVAS
EKTE • RAUS • MODIG

SNÅASE SNÅSA

11 Ordensregler / Diverse

Leieboeren forplikter seg til å følge de ordensregler som gjelder for eiendommen for øvrig.

Er det tillatt med dyrehold? **Nei**

Er det tillatt med framleie? **Nei**

Har utleier forsikret bygningen
og utleid innbo? **Ja**

Leietaker må selv forsikre sitt innbo ved å tegne innboforsikring

12 Partenes Plikter

Partene bør gå igjennom boligen sammen før innflytting og fylle ut en tilstandsrapport, se vedlegg

12.1 Plikter før utleie

12.1.1 Utleiers Plikter

Utleier skal til avtalt tid stille leieobjektet til leietagers rådighet. Dvs. at nøkler skal overleveres, rengjøring skal være utført samt at leieobjektet ellers skal være i forskriftsmessig stand.

12.1.2 Leietakers plikter

Eventuelle feil eller mangler må klages over - helst skriftlig- innen 14 dager. Det man krever rettet må spesifiseres i klagen. Unnlater man å klage regnes feilen som godkjent av leietager.

Merk: Dersom mangelen ikke kunne eller burde vært oppdaget ved alminnelig ettersyn, løper 14 dagersfristen først fra leietaker oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

12.2 Plikter under leieforholdets gang

12.2.1 Utleiers plikter

Utleier skal sørge for at boligen til enhver tid er i ordentlig stand og forsvarlig vedlikeholdt. Vedlikeholdsplikten omfatter bl. a. ledninger og innretninger for avløp og forsyning med vann, gass, varme og elektrisk strøm.

Fornyelse av tapet, maling som følge av slit og elde skal forøvrig utføres så ofte det er sedvanemessig påkrevet under hensyn til boligens beskaffenhet.

12.2.2 Leietakers plikter

Leietaker har ansvaret for det *vanlige* vedlikeholdet, dvs. innenfor boligens fire vegger. For eksempel av låser, nøkler, ruter, servanter, vannklosettskåler med sete og lokk, badekar, lampekupler, elektriske kontakter, brytere og sikringer, i tillegg til oppstaking av avløpsrør til egen vannlås. Vedlikeholdet må være forsvarlig utført.

Vedtatt i KOM 5/18



Snåsaen Tjelle
Snåsa kommune



TJELLE • BOEREHKE • MAVVAS
EKTE • RAUS • MODIG

SNÅASE SNÅSA

Leiekontrakt for kommunale utleieboliger for Snåsa Kommune

Leier må ha utleiers samtykke for å foreta vesentlige forandringer i husrommet, f. eks. å legge nytt gulv, flytte vaskemaskin, kamin osv.

Husk: leier må straks melde fra til utleier om skade som må repareres, og som ligger utenfor hans vedlikeholdsplikt. Hvis leieren ikke varsler, *kan* han bli erstatningsansvarlig.

NB!

Tilfeldig skade, f. eks. som følge av innbrudd, er *ikke* å anse som vanlig vedlikehold og må derfor bekostes av utleier.

Leier er ansvarlig for uaktsom / forsettlig skade som påføres boligen av leier selv eller andre som de har gitt adgang til boligen.

12.2.3 Eventuelle oppfølgingsbehov

Hvis det oppstår problemer i leieforholdet, slik som mislighold i husleie, bråk og ordensforstyrrelser, problemer med å ivareta egen helse eller opprettholde leiligheten i forsvarlig stand, kan kommunen ved Teknisk enhet kreve at det inngås en tilleggsavtale der leietaker forplikter seg til å motta oppfølging fra kommunen.

Ved en eventuell oppsigelse av tilleggskontrakten, varsles Teknisk Enhet. Oppsigelse av tilleggskontrakten, anses som oppsigelse av leieforholdet.

13 Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag

Utleier har rett til å kaste ut leietager ved mislighold av husleiebetaling, *eller* når vedkommende ikke flytter etter at leietiden er ute, *eller* er sagt opp i henhold til avtalen. Utleiers rett etter denne bestemmelsen er utførlig beskrevet i Tvangsfullbyrdsesloven som er gjengitt nedunder.

Misligholdes innbetaling av husleie til kommunen (utleier av bolig/leilighet), skal innvilget bostøtte gjennom Husbanken kunne overføres direkte til Snåsa kommune for dekning av hele eller deler av husleien.

Leietaker godtar at kontrakten kan brukes som tvangsgrunnlag i henhold til reglene i Tvangsfullbyrdsesloven, som er gjengitt nedenfor .

Tvangsfullbyrdseslovens § 13-2.3 ledd.

Særlig tvangsgrunnlag for fravikelse av fast eiendom er dessuten:

(a) Skriftlig avtale om leie, som inneholder vedtakelse av at tvangsfravikelse kan kreves når leien ikke blir betalt. Det skal gå fram av varselet etter § 4-18 (se nedenfor)at tvangsfullbyrdelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før fullbyrdelsen gjennomføres.

(b) Skriftlig avtale om leie for en bestemt tid som inneholder vedtakelse av at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut.

(c) Oppsigelse i leieforhold etter husleieloven, når oppsigelsen fyller husleielovens vilkår og søksmål etter husleieloven ikke er reist innen lovens frist, eller når slikt søksmål er reist og retten har funnet oppsigelsen gyldig.

Vedtatt i KOM 5/18



Snåsaen Tjelle
Snåsa kommune



TJELLE • BOEREHKE • MAVVAS
EKTE • RAUS • MODIG

SNÅASE SNÅSA

Leiekontrakt for kommunale utleieboliger for Snåsa Kommune

(d) Heving av leieforhold etter husleieloven, når det foreligger forhold som gjør det åpenbart at utleieren hadde adgang til å heve leiekontrakten uten oppsigelse.

(e) I andre leie- og besittelsesforhold enn etter husleieloven: forhold som gjør det åpenbart at saksøkte ikke har rett til å besitte eiendommen.

Bokstavene a til d gjelder ikke i festeforhold.

Endres ved lov 26 mars 1999 nr. 17 (i kraft 1 jan 2000 iflg. res. 26 mars 1999 nr. 248).

§ 4-18. Særlige tvangsgrunnlag

Et særlig tvangsgrunnlag kan begjæres tvangsfullbyrdet når to uker er gått etter at saksøkeren har sendt skriftlig varsel til saksøkte. I varselet, som tidligst kan sendes på forfallsdagen, skal det gjøres oppmerksom på at fullbyrdelse vil bli begjært dersom kravet ikke blir oppfylt.

Varsel kan unnlates dersom saksøkte verken har kjent oppholdssted eller kjent fullmektig med kjent oppholdssted som kan motta varsel på saksøktes vegne. Namsmyndigheten kan frita saksøkeren for varslingsplikten dersom det er grunn til å frykte at fullbyrdelsen ellers ville bli vanskeliggjort. Unnlates varsel etter annet ledd, kan fullbyrdelse begjæres når to uker er gått fra forfallstiden. Varsel kan ikke frafalles på forhånd.

14 Tilbakelevering av boligen ved leieforholdets slutt

Boligen skal tilbakeleveres i samme stand som den ble levert, med unntak fra den forringelse som følger av vanlig slit eller elde. Andre skader må erstattes av leietager.

Boligen skal være rundvasket. Godtas ikke vaskingen må leietager, såfremt mulig, gis anledning til å rette på forholdet, før et eventuelt økonomisk ansvar gjøres gjeldende.

Mangler som leietager er ansvarlig for, og som utleier ved vanlig aktsomhet burde ha oppdaget, må påberopes av utleier innen 14 dager etter leieforholdets slutt.

Merk: Dette gjelder ikke dersom leietager har opptrådt svikaktig, f. eks. prøvd å skjule skaden.

HUSK at alle løpende abonnementer på leiligheten er leietakers ansvar og at de må sies opp hos de forskjellige leverandørene ved utflytting. Eksempel på dette kan være høyere internetthastighet, telefonabonnement via altibox, aviser osv.

15 Konfliktløsning og lovvalg

Avtalen er basert på husleieloven av 26. mars 1999, nr. 17. Den kan du lese i sin helhet på nettsidene til Lovdata (<http://www.lovdata.no/>), eller kjøpe i bokhandelen.

Ved en eventuell tvist mellom partene skal saken bringes inn for forliksrådet i den kommunen boligen er, eventuelt hos en lokal husleietvistnemnd.

16 Vedtakelse av kontrakt

Utleier og leietaker vedtar herved alle punktene i avtalen. Avtalen er skrevet i to (-2-) eksemplarer som begge er undertegnet av partene. Partene beholder hvert sitt eksemplar.

Vedtatt i KOM 5/18



Snåasen Tjelle
Snåsa kommune



TJELLE • BOEREHKE • MAVVAS
EKTE • RAUS • MODIG

SNÅASE SNÅSA

Leiekontrakt for kommunale utleieboliger for Snåsa Kommune

Ved underskrift i Kap. 5 bekreftes det at følgende punkter har blitt gjennomgått:

Innhold i avtalen

1	Parter i leieavtalen	1
1.1	Utleier:	1
1.2	Leietaker:	1
2	Leieforholdet gjelder	1
3	Leiekontraktens varighet	1
4	Husleie	1
5	Underskrift av avtalen	1
6	Oppsigelse av kontrakt og oppsigelsestid (3 mnd.)	2
7	Innbetaling av husleien	2
8	Regulering av husleien	2
9	Andre abonnementer	2
10	Depositum	2
11	Ordensregler / Diverse	3
12	Partenes Plikter	3
12.1	Plikter før utleie	3
12.1.1	Utleiers Plikter	3
12.1.2	Leietakers plikter	3
12.2	Plikter under leieforholdets gang	3
12.2.1	Utleiers plikter	3
12.2.2	Leietakers plikter	3
12.2.3	Eventuelle oppfølgingsbehov	4
13	Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag	4
14	Tilbakelevering av boligen ved leieforholdets slutt	5
15	Konfliktløsning og lovvalg	5
16	Vedtakelse av kontrakt	5
17	Nøkler	6
18	Vedlegg	7
18.1	Skader	7
18.2	Inventarliste	7

Merk: Står to leietagere i kontrakten, f. eks. et samboerpar, vil de hefte solidarisk for avtalens økonomiske forpliktelser, bl. a. leiebetalingen og ansvar for skade på boligen. Et solidaransvar betyr at utleier kan kreve en av leietagerne for **hele** beløpet, hvis den andre ikke betaler. Den interne fordelingen av de økonomiske forpliktelsene mellom leietagerne er således utleier uvedkommende

17 Nøkler

Leietaker mottar nøkler ved avtalens start, og leverer mottatte nøkler ved avtalens slutt.

Vedtatt i KOM 5/18



Snåasen Tjelle
Snåsa kommune



TJELLE • BOEREHKE • MAVVAS
EKTE • RAUS • MODIG

SNÅASE SNÅSA

18 Vedlegg

18.1 Skader

Skadet gjenstand	Verdi

18.2 Inventarliste

Inventarliste:

Vedtatt i KOM 5/18



Snåasen Tjelle
Snåsa kommune



TJELLE • BOEREHKE • MAVVAS
EKTE • RAUS • MODIG

SNÅASE SNÅSA