

Kontraktnummer: <CONTRACT.ID>
Saksnummer: <CONTRACT.TEXT02>
Objekt: <CONTRACT\AREA.ADDRESS> - <CONTRACT\AREA.ID>,
<CONTRACT\CUSTOMER.POSTAL_CODE>
<CONTRACT\CUSTOMER.POSTAL_AREA>

Leietaker har ved denne avtale færre rettigheter enn ved leie av ordinær bolig.

TIDSBESTEMT LEIEKONTRAKT FOR BOLIG

TIL PERSONER MED SPESIELLE BOLIGBEHOV AV MIDLERTIDIG KARAKTER,
jfr. Kap 11 i husleieloven av 26.mars 1999.

Leieobjektet:

<CONTRACT\AREA.ADDRESS> - <CONTRACT\AREA.ID>,
<CONTRACT\CUSTOMER.POSTAL_CODE> <CONTRACT\CUSTOMER.POSTAL_AREA>

i Nordre Follo kommune

Utleier/eier: Boligkontoret Nordre Follo kommune, PB 3010, 1402 Ski

Leietaker: <CONTRACT\CUSTOMER.DESCRPTION>
(fødselsnr. <CONTRACT\CUSTOMER.ID>)

§ 1. LEIEFORHOLDET GJELDER:

- 1.1 Leieforholdet gjelder ovennevnte bolig/eiendom som består av: rom, kjøkken, bad/wc, bod og som ytre rom/hage/garasje/biloppstillingsplass.
- 1.2 Boligen er besiktiget av **leietaker**. Boligen overtas i den stand den var på dette tidspunkt. Boligen overtas i ryddet og rengjort stand. Særskilte merknader har **leietaker** gitt i eget vedlegg til denne leieavtalen, signert av begge parter. Jfr. også pkt. 6.2.
- 1.3 Forhold som **leietaker** i ettertid hevder som mangel og som **leietaker** burde ha avdekket ved besiktigelsen, men som ikke er dokumentert påberopt før avtaleunderskriften, ansees som godtatt av **leietaker**. Jfr. også pkt. 6.3.

§ 2. BRUKEN AV LEIEOBJEKTET

- 2.1 Leieobjektet skal brukes **til beboelse av leietaker** og kan ikke nyttes til annet formål. Slik annen bruk ansees som vesentlig mislighold av leieavtalen, jfr. hovedpkt. 12.
- 2.2 **Leietaker** kan ikke uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra **utleier** ta opp i sin husstand sin ektefelle/samboer, sine egne eller ektefellens/samboerens slektninger i opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn. Opptak av slike husstandsmedlemmer kan nektes av **utleieren**. Jfr. Husleieloven § 11-1.
 Dette punktet avviker fra husleielovens ordinære regler.
- 2.3 **Leietaker** kan heller ikke ta inn andre beboere, fremleie boligen/eiendommen eller deler av denne, eller på noen annen måte la noen disponere boligen/ eiendommen uten **utleiers** skriftlige

forhåndssamtykke. Opptak av slike husstandsmedlemmer kan nektes av **utleieren**. Jfr. Husleieloven § 11-1.

Dette punktet avviker fra husleielovens ordinære regler.

- 2.4 Det er ikke tillatt å holde husdyr i boligen/på eiendommen, dersom det ikke på forhånd foreligger skriftlig godkjenning til dette fra **utleier**.
- 2.5 Leietaker plikter å følge vanlig ordensregler og rimelige påbud som utleier/sameier har fastsatt til sikring av god husorden. Leietaker godtar at hvis leietaker til tross for skriftlig advarsel fra utleier i vesentlig grad forsømmer sin vedlikeholdsplikt eller fortsetter å opptre på en måte som er til alvorlig skade eller sjenanse for utleier, eiendommen eller øvrige brukere, ansees dette som et vesentlig mislighold og utleier kan heve leieavtalen.

§ 3. LEIESUM

- 3.1 Leiesummen er kr <CONTRACT\AREA.RENTAL PRICE PER MONTH> pr. måned. Leien betales senest den 20. i hver måned. Leien betales til Nordre Follo kommunes bankkonto **1506.23.73404**, med angivelse av hva innbetalingen gjelder, for hvilken bolig og for hvilket tidsrom
- 3.2 Leien dekker/dekker ikke strøm eller oppvarming. Leietaker må selv tegne strømabonnement. Strømmåler leses av ved innflytting og ved utflytting. Målerstand på boligen er lest av på eget skjema ved innflytting.
- a) Leien dekker /dekker ikke Kabel TV
- b) Leien er vederlag for kommunale eiendomsavgifter med et forbruk på inntil 50 m³ per person per år.
- Pkt b kan reguleres jfr. Husleieloven § 4-5.

Leietaker godtar ved underskrift på nærværende leieavtale denne ordningen med de forpliktelser dette medfører.

- 3.3 Dersom noen av de ytelser som er ført opp under pkt. 3.2 ikke blir betalt av **leietaker**, og dette medfører at **utleier** blir tilpliktet å betale disse utgiftene, gir **leietaker** med dette **utleier** fullmakt til å kreve inn de utlegg **utleier** har forskuttert, samtidig med husleien for etterfølgende måned.

Leietaker godtar med dette, at manglende betaling til **utleier** av slike avkrevde forskutteringer er et vesentlig mislighold av leieavtalen, og at reglene i nedenstående hovedpkt. 12 da vil gjelde. Utleier aksepterer dette som tvangsgrunnlag etter Tvangsfullbyrdslovens av 26. juni.1992, § 13-2.

- 3.4 Leien kan reguleres på den måten og til de tider som er angitt i husleielovens kapittel 4. Dette betyr bl.a. at:
- a) leien ett år etter siste leiefastsetting/endring kan endres overensstemmende med endringen av konsumprisindeksen fra siste leiefastsetting.
- b) har leieforholdet vart minst 2½ år uten annen endring enn angitt under ovenstående punktum, kan leien endres til gjengs leie for lignende husrom.

- 3.5 **Leietaker** plikter å søke om statlig bostøtte i den utstrekning **utleieren** krever det. Ved mislighold av husleien, kan Nordre Follo kommune ta transport i bostøtte fra Husbanken, jfr. Lov om Bustøtte av 1.1.2013 § 9. **Leietaker** godkjenner med dette at innvilget bostøtten overføres direkte til **utleier** til delvis dekning av skyldig husleie m.v. i samsvar med de regler som **utleier/kommunen** til enhver tid fastsetter.

§ 4. LEIETIDEN

4.1 Denne leieavtalen gjelder fra <CONTRACT.START DATE> kl.12.00.
Fra dette tidspunktet overtar **leietakeren** boligen.

4.2 a) Leieforholdet kan av hver av partene sies opp med minst 1 måneds frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen utløper i.

Leieforholdet kan sies opp med kortere frist enn minstetiden (jfr. husleielovens § 9-6) dersom boligen skal brukes av **utleier** selv, riving/ombygging nødvendiggjør fravikelse, **leietaker** har misligholdt leieavtalen eller om annen saklig grunn foreligger.

Som slik saklig grunn kan nevne: Tilbud om annen egnet bolig, salg av boligen.

b) Det er for denne type boliger tillatt å inngå leieavtale for kortere tid enn 3 år. Leieforholdet opphører derfor uten oppsigelse **den** <CONTRACT.DATE01> **kl 12.00**. Jfr. Husleieloven 9.2...9.8 og §11-1.

Dette punktet avviker fra husleielovens ordinære regler.

§ 5. OVERLEVERING AV LEIEOBJEKTET

5.1 **Utleieren** plikter å stille boligen til rådighet for **leietaker** til avtalt tid (jfr. pkt. 5.1) i vanlig god stand, ryddet og rengjort.

5.2 Tilstandsrapport over boligen med utstyr underskrives av begge parter ved innflyttingen. Denne går inn som del av leieavtalen, og legges til grunn for tilstandsvurdering bl.a. ved påførte skader på boligen, ved utflytting o.l. **Leietaker** har besiktiget boligen grundig og har ingen andre merknader enn de som går frem av rapporten. **Leietaker** kan ikke gjøre gjeldende mangler som burde vært oppdaget ved besiktigelsen, jfr. også pkt. 1.2.

5.3 Klage over at boligen ikke er i lovbestemt eller kontraktsmessig stand, må **leietaker** i tilfelle fremsette innen rimelig tid etter at **leietakeren** burde ha oppdaget mangelen med angivelse over det leier klager på. Jfr. også pkt. 1.3. I motsatt fall mister **leietaker** retten til å gjøre mangelen gjeldende.

§ 6. UTLEIERS PLIKTER I LEIETIDEN

6.1 **Utleier** avgjør konkret i hvert tilfelle i hvilken grad og til hvilken tid ordinært vedlikehold skal utføres på boligen for utleiers kostnad. Jfr husleieloven § 5,3 og leieavtalen pkt 8.1.

§ 7. LEIETAKERS PLIKTER

7.1 **Leietakeren** skal holde boligen vedlike, besørge og bekoste vedlikehold av dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Leietaker plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr.

Leietaker skal generelt holde vedlike ledninger og innretninger som leietaker selv har anbrakt

7.2. **Leietaker** er ansvarlig for drift/vedlikehold av de utearealer som inngår i leieavtalen, ved klipp av plen, hekker o.l., nødvendig snømåking for adkomst. Trappevask innendørs og/eller loftsvask utføres av leietakerne i gården og etter avtalt fordeling dersom dette er påkrevet.

7.3 **Leietaker** kan ikke uten **utleiers** skriftlige forhåndssamtykke foreta forandringer i husrommet eller på eiendommen for øvrig.

Den skriftlige forhåndsgodkjenningen fra **utleieren** skal spesifikt angi hvilke arbeider som tillates utført.

Leietaker kan ikke sette opp parabolantenne/plakater/skilt/bannere o.l. på eiendommen.

7.4 Alt arbeid som **leietaker** utfører, skal foretas uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig.

7.5 **Leietaker** og de han gir adgang til i boligen plikter å behandle boligen og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter gjeldende ordensregler, jf. pkt 2.5.

7.6 Leietaker må erstatte all skade som skyldes ham selv og/eller hans husstand eller andre som han har gitt adgang til boligen eller til eiendommen for øvrig. **Leietaker** svarer også for frostskafer som skyldes ham selv eller noen som han er ansvarlig for.

7.7. Dersom **utleier** og **leietaker** ikke blir enige om erstatningsstørrelsen, verdien ved fraflytting av **leietakers** godkjente forbedringer eller markedsleie, fastsettes denne av en takstnemnd. Hver av partene kan bringe saken inn for Follo tingrett. Husleielovens § 12-2 angir fremgangsmåten m.v.

7.8 Leietaker plikter i nødvendig utstrekning å gi utleieren eller utleierens representant adgang til husrommet for tilsyn og vedlikehold. Leietaker skal ha melding i rimelig tid før det foretas tilsyn og vedlikehold jf husleielovens § 5.6.

§ 8. LEIETAKERS MELDEPLIKT

8.1 **Leietaker** plikter straks å melde til **utleieren** enhver skade som må utbedres uten opphold. Andre skader må han melde innen rimelig tid. **Leietaker** plikter å gjøre det som med rimelighet kan kreves for å avverge økonomisk tap for **utleieren** som følge av slike skader.

§ 9. FREMLEIE

9.1 Fremleie er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra **utleieren, jf husleieloven kap. 7.**
Dette punktet avviker fra husleielovens ordinære regler.

§ 10. FORANDRING AV LEIEFORHOLDET- LEIETAKERS DØD

10.1 Leieavtalen faller bort hvis utleid bolig blir ødelagt av brann eller annen hendelig begivenhet, likegyldig om det skjer før eller etter at **leietaker** har overtatt leieobjektet.

10.2 Dør leietaker, har både dødsboet og utleier rett til å skriftlig si opp leieavtalen med lovlig varsel selv om avtalen er inngått for lengre tid eller med lengre oppsigelsesfrist.
Dersom **leietaker** etter avtale/samtykke med **utleier** jfr pkt. 2.2., har rett til å overføre bruksretten, gjelder egne regler, jfr. husleielovens § 9-10.

§ 11. LEIETAKERS AVTALEBRUDD- UTKASTELSESKLAUSUL

11.1. **Utleier** kan skriftlig heve leieavtalen med øyeblikkelig virkning på grunn av vesentlig mislighold fra **leietakers** side. Jfr. Tvangsfullbyrdslovens § 13-2.,

11.2. Vesentlig mislighold jfr. Tvangsfullbyrdslovens § 13-2 foreligger dersom:
a) **leietakeren** vesentlig misligholder sin plikt til å betale leie eller ikke oppfylle andre krav som reiser seg av leieavtalen. **Leietaker** aksepterer dette som tvangsgrunnlag etter Tvangsfullbyrdslovens § 13-2.

- b) **leietaker** tross skriftlig advarsel fra **utleier** i vesentlig grad forsømmer sin vedlikeholdsplikt eller fortsetter å opptre på en måte som er til alvorlig skade eller sjenanse for **utleier**, eiendommen eller øvrige brukere,
- c) **leietakeren** uten å ha rett til det, helt eller delvis overlater bruken av boligen til andre og tross skriftlig advarsel fra **utleieren** ikke bringer forholdet til opphør,
- d) **leietakeren** uten å ha rett til det, bruker boligen/eiendommen på annen måte eller til andre formål enn avtalt, og tross skriftlig advarsel fra **utleieren** ikke bringer forholdet til opphør, eller
- e) **leietakeren** for øvrig misligholder sine plikter på en måte som gjør det nødvendig å bringe leieavtalen til opphør.

- 11.3 Gjør **leietaker** ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen (jfr. pkt. 13.1) slik at **utleier** hever avtalen, vedtar **leietaker** som bindende for seg/den som gis rett til å bebo boligen at boligen kan tvangsfravikes uten søksmål som angitt i Tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2.
- 11.4 **Leietaker** aksepterer forhold angitt i pkt. 12.2. som tvangsgrunnlag for øyeblikkelig fravikelse etter Tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2 av leieobjektet.
- 11.5 **Leietaker** er ved opphør/heving av avtalen ansvarlig for utlegg, tapt leie o.a. utgifter **utleier** blir påført.
- 11.6 **Leietaker** kan ikke fremsette motkrav på **utleieren** med mindre motkravet er erkjent av ham eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.
- 11.7 Flytter ikke **leietaker** når leietiden er ute, vedtar **leietaker** med dette som bindende for seg/den som gis rett til å bebo boligen, at boligen kan tvangsfravikes uten søksmål som angitt i Tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2.3.ledd, b.
- 11.8 En **leietaker** som flytter etter utkastelse eller krav fra **utleier** på grunn av misligholdelse, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av det som utleieren får inn ved ny utleie. **Leietaker** må også betale de omkostninger som utkastning, søksmål og ryddiggjøring i tilfelle fører med seg.

§ 12. FRAFLYTTING

- 12.1 I tiden før fraflytting har **utleier** i rimelig utstrekning krav på å kunne se på/vise fram boligen/eiendommen. **Utleier** og **leietaker** avtaler i rimelig tid tidspunktene for slik befarng.
- 12.2. Den dagen leieforholdet opphører, skal **leietaker** for egen kostnad om ikke annet skriftlig blir avtalt, levere boligen/eiendommen med tilbehør tilbake til **utleieren** ryddet, rengjort og i samme stand som da han overtok den, bortsett fra forringelse som følge av alminnelig slit og elde og mangler som **utleieren** selv plikter å rette.
- 12.3 Mangler som **leietaker** ikke har utbedret, kan **utleieren** utbedre for **leietakers** kostnad og risiko. Se også hovedpkt. 4 ovenfor.
- 12.4 Hvis ikke annet er avtalt, kan **leietaker** ikke fjerne fast inventar, ledninger og liknende som han har satt opp med mindre han setter boligen/eiendommen tilbake i samme stand som da han overtok den. **Utleieren** har rett til slikt inventar uten vederlag med det unntak som følger av husleielovens kap.10. Likeså har **utleier** på samme vilkår rett til låser som leietaker har satt inn og latt være tilbake og alle nøklene til låsene.
- 12.5 På flyttedag skal **leietaker** ha flyttet ut innen kl. 12.00.
- 12.6 Faller flyttedag ikke sammen med betalingsterminene, reguleres husleien for de mellomliggende dager. Leien løper i et hvert tilfelle frem til at boligen blir overtatt/utkvittert av **utleier** i godkjent, nedvasket stand.

§ 13. SÆRLIGE BESTEMMELSER

13.1 Ut over det som går frem av denne leieavtalen, gjelder husleielovens regler der hvor annet ikke er sagt.

Underskrevne **utleier** og **leietaker** er kjent med og vedtar alle punkter i avtalen som bindende for seg. Avtalen er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav **utleier** og **leietaker** har hvert sitt.

Boligkontoret vil orientere bestillerkontoret og NAV om eventuelle brudd på leieavtalen.

..... den den

Som leietaker:

Som utleier:

.....

.....

<CONTRACT\CUSTOMER.DESCRPTION>