



HUSLEIEKONTRAKT

Det er inngått avtale mellom:

Utleier

Navn: Trondheim kommune
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Postadresse: Trondheim kommune, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim
Telefon: 72 54 02 88
E-post bolig.trondheim-eiendom@trondheim.kommune.no

Leier(e)

Navn: «Navn» f. nr.: «Personnr»

Telefon: _____

E-post: _____

Ev. leier 2:

Navn: «Navn 2» f. nr.: «Personnr»

Telefon: _____

E-post: _____

Leier har **per** dags dato i tillegg følgende husstandsmedlemmer:

- | | |
|------------------|--------------------|
| 1. Navn: «Navn2» | f.nr.: «Personnr2» |
| 2. Navn: «Navn3» | f.nr.: «Personnr3» |
| 3. Navn: «Navn4» | f.nr.: «Personnr4» |
| 4. Navn: «Navn5» | f.nr.: «Personnr5» |

Boligen er tildelt i henhold til vedtak og Trondheim kommunes gjeldende kriterier for tildeling av kommunal utleiebolig.

1. LEIEOBJEKT (BOLIGEN)

Leieforholdet omfatter:

Boligens adresse: «Adresse» H-nr: «Etasje»
«Postnr» «Poststed»

Kundenummer: «Objekt».«Leieobjekt».«Flyttenr»

Antall rom: «AntallRom»

Areal: «Boareal»

Leieobjektet leies ut som det er.

2. LEIEFORHOLDETS VARIGHET OG OPPSIGELSE

2.1 Leietiden

Leieforholdet starter: «Kontraktsdato»

Leieforholdet opphører uten oppsigelse: «KontraktTilDato»

2.2 Oppsigelse

Leieforholdet kan innenfor den avtalte leieperioden sies opp med en gjensidig oppsigelsesfrist på 30 kalenderdager.

Oppsigelsen av denne leieavtalen skal være skriftlig og signert av leier(e).

3. HUSLEIE (LEIEN) OG UTGIFTER

Leien betales innen den 20. i hver måned.

Husleie pr. måned

kr.«Markedsleie»,

-

Dersom du har tilgang til felles oppholdsrom er dette inkludert i husleien.

I tillegg til ordinær husleie betaler leier eget strøabonnement. Om strøm er inkludert i husleien, opplyser utleier om dette før signering av avtale.

Leier er ansvarlig for at husleien blir betalt.

Dersom du ikke betaler husleien er det å oppfatte som avtalebrudd fra leiers side og behandles etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd pkt. a. Ved forsinket betaling av husleie svares forsinkelsesrente iht. lov av 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

4. LEIEREGULERING

Både utleier og leier har rett til å kreve leiesummen regulert i henhold til husleieloven §§ 4-2 og 4-3.

Leibeløpet som nevnt i punkt 3 indeksreguleres årlig i takt med endringen i den offisielle konsumprisindeksen.

Har leieforholdet vart minst to år og seks måneder uten annen endring enn den som er nevnt i punkt 3, kan begge parter uten oppsigelse av leieforholdet kreve at leien blir satt til gjengs leie. Endringen blir iverksatt seks måneder etter skriftlig varsel.

5. UMLEIERS PLIKTER OG ANSVAR

5.1 Plikt til å stille boligen til leiers disposisjon

Utleieren skal i leietiden stille boligen til leierens disposisjon i samsvar med denne leieavtalen.

5.2 Utleiers vedlikeholdsplikt

Utleieren skal sørge for alt utvendig bygningsmessig vedlikehold. I tillegg har utleier ansvaret for vedlikehold og utskifting av eiendommens varmtvannsberedere, samt filterskift der det er ventilasjonsanlegg. Utleieren plikter å holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som leier har krav på etter husleieloven og denne avtalen.

I forbindelse med vedlikehold og skader vil det bli foretatt dronedeflyging over eiendommen.

6. LEIERS PLIKTER OG ANSVAR I LEIETIDEN

6.1 Innflytting

Leier er oppfordret til å gå på visning av boligen. Signering av denne avtalen innebærer at leier har godkjent boligen før innflytting.

6.2 Boligens bruk

Boligen skal ikke benyttes til andre formål enn boligformål.

Leier plikter å behandle boligen, fellesareal og eiendommen for øvrig med forsiktighet og i samsvar med leieavtalen.

Leier plikter straks å melde fra til utleier om enhver skade og mangel på bolig og fellesareal.

Leier plikter å gi utleiers representant adgang til boligen for tilsyn, eller for å gjennomføre vedlikehold eller andre arbeider som er nødvendig for å hindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Utleier disponerer egen nøkkel som om nødvendig kan brukes i slike tilfeller. Utleier plikter å varsle, muntlig eller skriftlig, før innlåsing.

6.3 Leiers vedlikeholdsplikt

Leier plikter på egen bekostning å sørge for indre vedlikehold av boligen. Leier skal sørge for at boligen til enhver tid er i samme stand som ved innflytting, se punkt 6.1, med unntak av det som følger av alminnelig slitasje og elde.

Leier har ansvaret for renhold av boligen og eventuell andel av fellesareal.

Leier plikter å vedlikeholde følgende:

- Dørlåser
- Kraner
- Toalett
- Elektriske kontakter og brytere
- Inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste innredningen
- Kjøkkenventilator, renhold av filter og ventilator
- Sluk, avløp og rør frem til og med egen vannlås
- Røykvarslere og brannslukkingsapparater

Vedlikehold som leier plikter å utføre, skal gjennomføres på en måte som ikke til skade for boligen.

6.4 Ansvar

Leier må erstatte all skade som skyldes leier, husstandsmedlem, framleier, besøkende eller andre leier har gitt adgang til boligen eller til eiendommen for øvrig.

Gjenstander som forlates i fellesarealene vil uten varsel bli fjernet for leiers regning. Gjenstander skal ikke oppbevares i rømningsvei. Dette gjelder også sykler, barnevogner og rullestoler. Det er ikke anledning til å ta i bruk fellesareal til oppbevaring av egne eiendeler uten godkjenning fra huseier.

Leier kan ikke foreta bygningsmessige endringer eller ombygging, montering av antenne osv. med mindre det foreligger skriftlig samtykke fra utleier.

Hvitevarer inngår, som hovedregel, ikke i leieavtalen. Der hvor det eventuelt inngår integrerte hvitevarer, er utleieren eier av disse. Dersom hvitevarene ikke kan repareres, vil utleier legge til rette for at boligen kan utstyres med frittstående hvitevarer som leier selv skaffer og eier.

Leieren skal holde leieobjektet oppvarmet når det er fare for frost. Leieren har også ansvar for skader i boligen på grunn av manglende oppvarming.

Leieren plikter å holde tomtearealet ryddig. Dersom annet ikke er bestemt, har utleier ansvar for snømåking og plenklipping. Leieren har selv ansvar for snømåking i eget inngangsparti og trapper.

6.5 Husordensregler

Leier forplikter seg til å følge de husordensregler som til enhver tid gjelder. I leiligheter organisert i borettslag eller sameie gjelder borettslagets eller sameiets regler.

Det er som hovedregel tillatt med dyrehold i kommunale boliger. Leier skal gjøre leiligheten tilgjengelig for utleier for å kunne gjøre nødvendig hjemmebesøk, tilsyn og vedlikehold. Leier plikter å varsle utleier om kjæledyr i leiligheten når det skal gjennomføres hjemmebesøk.

Leier plikter etter pålegg fra utleier å midlertidig flytte eller påse at kjæledyret ikke er til ulempe, ubehag eller skade for den som skal gjennomføre hjemmebesøk. Manglende etterlevelse av pålegg om dette fra leier kan medføre oppsigelse fra utleier.

I bofellesskap er det ikke adgang til dyrehold med mindre skriftlig tillatelse fra utleier foreligger. I leilighet i borettslag og sameier, plikter leier å følge borettslagets eller sameiets regler for dyrehold.

7. FREMLEIE

Leier har ikke adgang til å fremleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre uten skriftlig samtykke fra utleier, se husleieloven § 7-2. Det kreves skriftlig samtykke fra utleier for å fremleie boligen, jamfør husleieloven § 7-3 og fremleie ved midlertidig fravær, jamfør husleieloven § 7-4. Utleier kan nekte samtykke dersom fremleiers forhold gir saklig grunn til det, eller husrommet blir klart overbefolket.

I noen tilfeller kan utleier nekte delvis fremleie eller fremleie ved midlertidig fravær, selv om vilkårene i husleieloven §§ 7-3 og 7-4 er oppfylt. Dette gjelder dersom boligens utforming eller formål gjør det nødvendig å nekte delvis fremleie, eller dersom utleier tilbyr seg å disponere boligen under leierens midlertidige fravær, jamfør husleieloven § 11-1.

8. OPPTAK AV HUSSTANDSMEDLEMMER

Det kreves skriftlig godkjenning fra utleier for opptak av husstandsmedlemmer som ektefelle, samboer, søsken, slektninger i rett opp- eller nedstigende linje og fosterbarn. Utleier kan nekte opptak dersom forhold knyttet til boligens utforming eller formål tilsier dette. Denne bestemmelsen er hjemlet i husleieloven § 11-1, og er et unntak fra husleieloven § 7-1 første punktum.

Opptak av andre personer i husstanden krever skriftlig godkjenning fra utleier. Utleier kan nekte godkjenning dersom vedkommende persons forhold gir saklig grunn til det eller husrommet blir overbefolket. Hvis boligens utforming eller formål gjør det nødvendig, kan utleier nekte leier å ta opp andre i husstanden. Denne bestemmelsen er hjemlet i § 11-1, og er et unntak fra husleieloven § 7-1 tredje punktum.

9. FRAFLYTTING OG TILBAKELEVERING

Ved fraflytting skal boligen med tilhørende boder og annet fellesareal tilbakeleveres til utleier, ryddet, rengjort og i samme stand som den ble utleid, med unntak av normal slitasje og elde. Leier er ansvarlig for å erstatte skader utover dette, samt eventuelle andre skader påført boligen. Leier er også erstatningspliktig for alle andre ekstrakostnader utleier påføres som følge av leierens brudd på denne avtalen eller gjeldende lover og regler.

Fastmonterte installasjoner, ledninger og lignende som leieren har montert i boligen, tilfaller utleier dersom fjerning medfører urimelig høye kostnader eller verditap. Hvis leieren likevel fjerner slike installasjoner, vil eventuelle skader på boligen faktureres leieren.

Leier skal fjerne alle sine eiendeler fra boligen senest på leieforholdets siste dag, og bekoster dette selv.

Leieforholdet anses som avsluttet først når nøkler er levert og boligen er tømt og rengjort. Husleien løper frem til leieforholdet er avsluttet.

Dersom det utføres en fravikelse av leieforholdet i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven, plikter leier å betale husleie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av boligen fører med seg.

10. LEIERS AVTALEBRUDD

Brudd på bestemmelser i denne avtalen eller husordensregler som nevnt i punkt 13 vil være avtalebrudd, og kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

Blir leien eller eventuelt avtalte tilleggsytelser som energiutgifter, med renter og kostnader, ikke betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel har funnet sted på eller etter forfallsdag, kan leier kastes ut uten søksmål etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav (a).

Ved mislighold av husleie i kommunal utleiebolig kan Trondheim kommune ta transport i eventuell bostøtte fra Husbanken, se bustøttelova § 9.

Leier aksepterer at tvungen fravikelse kan kreves dersom boligen ikke fraflyttes når leietiden er løpt ut, se tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav (b).

11. NØKLER

Det er utlevert «AntallNokler» stk. nøkler. System nr. «NokkelNr». Dersom nøkler mangler ved fraflytting vil leier bli fakturert for nødvendige nøkler og lås til den aktuelle leiligheten, bod og postkasse. Dette gjelder også avfallsbrikker.

Leier har ikke tillatelse til å bytte lås på leiligheten.

Dersom leier har behov for å bli innlåst i egen leilighet av utleier, påløper det et gebyr som blir fakturert.

12. FORSIKRING

Leier er selv ansvarlig for å forsikre sitt innbo. Informasjonsbrev om innboforsikring ligger vedlagt.

13. HUSORDENSREGLER

Det følger av husleieloven § 5-2 at det kan bestemmes egne husordensregler for leieforhold. Husordensregler for dette leieforholdet ligger vedlagt.

14. EVENTUELLE ANDRE BESTEMMELSER

OBS! DISSE PUNKTENE SLETTES DERSOM IKKE AKTUELLE.

Dersom boligen skal klausuleres etter 11.1, må følgende punkt stå: (DENNE LINJEN SLETTES)

Leiekontrakten gjelder for en type bolig som gir leierfærre rettigheter når det gjelder fremleie og opptak i husstand enn det husleieloven ellers gir, jf. Leiekontraktens pkt. 7. og pkt. 8.

Dersom oppfølgingsavtale: (DENNE LINJEN SLETTES)

Det vises til signert oppfølgingsavtale signert <DATO>.

15. UNDERSKRIFTER

Utleier og leier aksepterer alle punktene i denne avtalen. Avtalen er skrevet i to (-2-) eksemplarer som begge er signert av utleier og leier(e). Utleier og leier beholder hvert sitt eksemplar.

Trondheim den __.__.20__

for Trondheim kommune
som utleier

som leier
«Navn»

utleiers signatur gjentas med
blokkbokstaver

som leier
«Navn1»