

**TRONDHEIM KOMMUNE****HUSLEIEKONTRAKT****Det er inngått kontrakt mellom:****Utleier**

Navn: Trondheim kommune
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Postadresse: Trondheim kommune, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim
Telefon: 72540200

Leietaker(e)

Navn: «Navn» f. nr.: «Personnr»
Telefon:
E-post:

Ev. leietaker 2:

Navn: «Navn1» f. nr.: «Personnr1»
Telefon:.....
E-post:.....

Leietakeren har pr. 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 skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet. Boligen er tildelt i henhold til Trondheim kommunes gjeldende kriterier for tildeling av kommunal bolig.

1. LEIEOBJEKTET

Leieforholdet omfatter eiendommen:

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

Leieobjektnummer: «Objekt».«Leieobjekt».«Flytten»

Antall rom: «AntallRom»

Leieobjektet leies ut som vist.

2. LEIEFORHOLDETS VARIGHET

Leieforholdet løper fra og med «Kontraktsdato» til og med «KontraktTilDato», hvoretter det opphører uten oppsigelse.

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

Oppsigelsen skal være skriftlig.

Hvis denne leiekontrakten er inngått for kortere tid enn 3 år, skyldes dette at særregelen i husleielovens § 11-1, 6. ledd er benyttet. Der heter det at når særlige, eventuelt tungveiende, grunner foreligger, kan man inngå tidsbestemt leiekontrakt for en kortere leietid enn 3 år. Dette er unntak fra husleielovens hovedregel som sier at en tidsbestemt leiekontrakt skal være på minimum 3 år.

3. LEIEN OG UTGIFTER TIL STRØM/ENERGI

Leien betales innen den 20. i hver måned.

Husleie pr. måned

kr.«Markedsleie»,

-

I tillegg til ordinær husleie betaler leietaker via eget abonnement energiutgifter (strøm/fjernvarme). Om andre avtaler gjelder opplyses dette ved underskriving av kontrakt.

Selv om leietaker har avtalt at andre helt eller delvis skal betale husleien, er det leietaker selv som er fullt ansvarlig hvis leien ikke blir betalt.

Ubetalt leie er å oppfatte som avtalebrudd fra leietaker sin 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 leietaker har rett til å kreve leiesummen regulert i henhold til husleieloven §§ 4-2 og 4-3.

5. UTLEIERS PLIKTER

5.1 Plikt til å stille boligen til leietakers disposisjon

Utleier skal i leietiden stille boligen til leietakerens disposisjon i samsvar med leieavtalen.

5.2 Utleiers vedlikeholdsplikt

Utleieren skal forestå alt utvendig bygningsmessig vedlikehold. I tillegg tar utleier ansvaret for vedlikehold og utskifting av eiendommens varmtvannsberedere, eventuelle integrerte hvitevarer og filterskift i boliger der ventilasjonsanlegg krever det. Herunder plikter utleieren i leietiden å holde leieobjektet og eiendommen for øvrig i den stand som leietakeren har krav på etter bestemmelsene i husleieloven og i denne kontrakt.

6. LEIETAKERS PLIKTER I LEIETIDEN

6.1 Innflytting

Leietaker er oppfordret til å besiktige boligen og har godkjent denne før innflytting.

6.2 Leieobjektets bruk

Leieobjektets skal nyttes til bolig.

Leietaker plikter å behandle boligen og eiendommen for øvrig med forsiktighet og i samsvar med leieavtalen.

Leietaker plikter straks å melde til utleieren enhver skade som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler, som ikke omfatter leietakers vedlikeholdsplikt jf. pkt 6.3, plikter leier å sende melding om innen rimelig tid.

Leietaker plikter å gi utleiers representant adgang til boligen i den utstrekning det trengs 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.

6.3 Vedlikehold

Leietaker plikter på egen bekostning å sørge for indre vedlikehold. Leietakeren skal sørge for at boligen til enhver tid er i samme stand som ved innflytting, jf. pkt. 6.1, med unntak av det som følger av alminnelig slit og elde.

Er ikke annet avtalt, plikter leieren å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Leietaker skal besørge renhold og utskifting av filter i kjøkkenventilator. Leietaker plikter å holde avløp i egen bolig åpne, og ved behov foreta oppstaking av tette avløp. Leietaker plikter også å foreta oppstaking av avløpsrør til egen vannlås. Likeledes har leietaker ansvaret for at røykvarslere og brannslukningsapparater er i forsvarlig stand.

Leietaker må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, framleietaker eller andre som han har gitt adgang til boligen eller til eiendommen for øvrig. Leietaker svarer også for skader ved frost som skyldes ham selv eller noen han er ansvarlig for.

Leietaker har ansvaret for renhold av sitt leieareal inkl. eventuell andel av fellesareal. Gjenstander som forlattes i fellesarealene vil uten forutgående varsel bli fjernet, eventuelt for leietakers regning. Dørmatter må ikke plasseres slik at de er til hinder for renholdet. Sykler, barnevogner og rullerstoler skal settes på anviste plasser. Alt arbeid som leieren plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig.

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

Trondheim kommune er eier av eventuelle integrerte hvitevarer, j.f. kontraktens pkt. 5.2. Hvis hvitevarene ikke kan repareres, vil utleier eventuelt legge til rette for at boligen kan utstyres med hvitevarer som leier selv anskaffer og eier.

Leietaker skal holde leieobjektet oppvarmet når det er fare for frost.

Har leietaker behov for å bli innlåst i egen leilighet av utleier, påløper det et gebyr som blir fakturert i ettertid.

Hvis ikke annet er bestemt av utleier har leietaker ansvaret for snømåking, plenklipping og lignende arbeid som for eksempel å holde tomtearealet ryddig.

6.4 Husordensregler

Leietakeren forplikter seg til å følge de husordensregler som til enhver tid gjelder. Gjeldende husordensregler i kommunale boliger er vedlagt kontrakten.

Det er som hovedregel tillatt med dyrehold i kommunale boliger. Dyreholdet kan forlanges avviklet hvor det er til ulempe eller skade for utleier eller de øvrige brukere og naboer. I bofellesskap er det ikke adgang til dyrehold med mindre skriftlig tillatelse fra utleier foreligger. I borettslagsleiligheter plikter leietaker å følge borettslaget egne regler for dyrehold.

7. FRAMLEIE

Leietaker har ikke adgang til å framleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre uten skriftlig samtykke fra utleier.

Også framleie av deler av boligen, jf. husleielovens § 7-3, forutsetter skriftlig samtykke fra utleier. Samtykke kan nektes hvis framleierens forhold gir saklig grunn til det eller husrommet blir klart overbefolket. Framleie ved midlertidig fravær som nevnt i husleielovens § 7-4, krever også skriftlig samtykke av utleier og kan nektes hvis framleierens forhold gir saklig grunn til det eller husrommet blir klart overbefolket.

I den grad dette leieforholdet gjelder bolig hvor det ut fra boligens utforming eller formål er nødvendig å nekte delvis framleie, kan utleier gjøre dette. Likeledes kan utleier også nekte framleie ved midlertidig fravær hvis utleier i stedet tilbyr seg å disponere boligen under det midlertidige fraværet. Dette er ytterligere innskrenkinger i de rettigheter leietaker ellers ville hatt iht. husleielovens alminnelige regler i §§ 7-3 og 7-4. Disse ytterligere innskrenkingene er hjemlet i husleielovens §11-1.

8. OPPTAK AV HUSSTANDSMEDLEMMER

Opptak av husstandsmedlemmer så som leierens ektefelle eller samboer, sine søsken eller egne eller ektefellens eller samboerens slektninger i rett ned- eller oppstigende linje og fosterbarn, kan bare skje med utleierens skriftlige godkjenning. Godkjenning kan nektes dersom forhold knyttet til boligens utforming eller formål tilsier dette. Dette er et unntak fra husleielovens bestemmelse i § 7-1, første punktum om at leieren har rett til opptak av denne kategori husstandsmedlemmer uten godkjenning av utleier, og gir leietaker dårligere rettigheter enn det husleielovens alminnelige regel gir. Unntaket er hjemlet i husleielovens § 11-1.

Opptak av andre personer i husstanden krever uansett skriftlig godkjenning fra utleieren. Slik godkjenning kan nektes dersom vedkommende persons forhold gir saklig grunn til det eller husrommet klart blir overbefolket. I den grad dette leieforholdet gjelder bolig hvor det ut fra boligens utforming eller formål er nødvendig å nekte opptak i husstanden, kan utleier gjøre dette. Dette er et unntak fra husleielovens §7-1, tredje punktum, og gir leietaker dårligere rettigheter enn det husleielovens alminnelige regel gir. Unntaket er hjemlet i husleielovens § 11-1.

9. FRAFLYTTING

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 den forringelse som følger av vanlig slitasje eller elde. Forringelse ut over dette, samt skader påført boligen, må erstattes av leietaker. Videre er leietaker erstatningspliktig for alle andre merkostnader som er påført utleier på grunn av leiers brudd på denne kontrakt og de til enhver tid gjeldende lover og bestemmelser, inklusive husleieloven.

Fast inventar, ledninger og lignende som leietaker har installert i leieobjektet, tilfaller utleier hvis fjerning medfører uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. Ved en eventuell fjerning må leietaker utbedre de skader som oppstår på boligen med tilbehør.

Senest siste dag av leieforholdet skal leietaker på egen bekostning fjerne alle sine eiendeler.

10. LEIETAKERS AVTALEBRUDD

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 leietaker kastes ut uten søksmål etter tvangsfullbyrdelseslovens §13-2 tredje ledd bokstav (a).

Ved mislighold av husleie i kommunal utleiebolig kan Trondheim kommune ta transport i eventuell bostøtte fra Husbanken, jf. husbankloven § 11.

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

11. NØKLER

Det er utlevert «AntallNokler» stk. nøkler. System nr. «NokkelNr». Dersom nøkler mangler ved fraflytting vil leietaker bli fakturert for ny låssylinder med tilhørende nøkler.

12. FORSIKRING

Leietaker skal selv forsikre sitt innbo og løsøre.

13. EVENTUELLE ANDRE BESTEMMELSER

Leiekontrakten gjelder for en type bolig som gir færre rettigheter når det gjelder framleie og opptak i husstand enn det husleieloven ellers gir, jf. leiekontraktens punkt 7. og punkt 8

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

Trondheim den __.__.20__

.....
for Trondheim kommune
som utleier

.....
som leietaker
«Navn»

.....
som leietaker
«Navn1»