

# **HUSLEIEKONTRAKT FOR LEIE AV LEILIGHET I** **BLÅ KORS BOSENTER, ÅLESUND**

## **1. Partene**

Utleier: Blå Kors. Org.nr. 962 323 855

Leietaker, navn:                      Fødselsnummer:

## **2. Boligen**

Adresse: Steinvågveien 29

Leil. nr:

Boligen er på 2 rom med dusj/wc beregnet på 1-persons husholdning. Leietaker har rett til å bruke fellesrom og uteareal i samsvar med husordensregler gjeldende for Blå Kors Bosenter.

Leiligheten kan kun brukes til boligformål.

**Denne boligen er en del av et bokollektiv for mennesker med rusproblemer og eventuelle psykososiale vansker som derfor har et varig eller midlertidig behov for en slik bolig i ett bokollektiv. Derfor gir denne kontrakten færre rettigheter for leietaker enn det som ellers gjelder for denne type boliger etter husleieloven, jfr. husleieloven § 11-1 eller § 11- 2. Leieforholdet har som mål å gi leietaker trening i å håndtere en boligsituasjon.**

## **3. Kontraktens varighet**

Bokollektivet er ment som midlertidige boliger for opp trening til egen bolig, og skal normalt vare i 3 år, med mulighet for forlengelse.

Leieforholdet løper fra: ..... og varer til: .....

Leieforholdet kan sies opp med en gjensidig oppsigelsestid på 3 måneder. Oppsigelsestiden går til utløpet av en kalendermåned.

Kontraktene kan oppjusteres med nye momenter som angår leieforholdet.

I særlige tilfeller vil leieforholdet kunne opphøre uten oppsigelse, **se hovedpkt. 16 i husleiekontrakten, og punktene 10,11 og 16 i husordensreglene.**

## **4. Husleie**

Husleien er kr.6.957,- pr. måned. Husleien betales forskuddsvis den 1.hver måned.

Husleien inkluderer utgifter til elektrisk strøm og oppvarming av egen leilighet og en forholdsmessig andel av utgifter for fellesarealer.

Husleien inkluderer også nedvask ved utflytting og regninger på utløste brannalarmer som medfører utrykning for Ålesund brannvesen.

Leiligheten skal være møblert hvis ikke annet er avtalt.

Hver av partene kan kreve leien regulert i henhold til bestemmelsene i husleieloven kapittel fire. Dette innebærer blant annet at utleier kan kreve at leien skal indeksreguleres hvert år, og slik at endringen settes i verk en måned etter at leietaker har fått skriftlig varsel.

Det kreves husleiegaranti fra kommunen.

## **5. Utleiers plikter**

Utleier skal overlevere leiligheten ryddet, rengjort og i vanlig god stand. Utleier plikter i leieperioden å stille boligen til leietakers disposisjon, og sørge for at bygningen med felles ledninger og anlegg er i ordentlig stand. Likeså skal kloakk-, vann- og varmeledninger og elektriske ledninger til lampepunkter og stikkontakter samt ovner og kaminer være ordentlig i stand.

Melding om at boligen ikke er i overensstemmelse med ovennevnte må leietaker gi til utleier innen rimelig tid etter at leietaker burde ha oppdaget forholdet. I motsatt fall mister leietaker retten til å påberope manglene. Dette gjelder likevel ikke dersom utleier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro. I meldingen må det oppgis hva mangelen gjelder.

Fornyng av tapet, maling og annen istandsetting eller oppussing som følge av forringelse ved slit og elde skal utleier sørge for så ofte det sedvanemessig er påkrevd etter eiendommens og leilighetens beskaffenhet.

## **6. Leietakers vedlikeholdsplikt**

- a. Leietaker skal på egen kostnad innenfor boligen sørge for forsvarlig vedlikehold når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller ved felles ledninger og anlegg. Indre vedlikehold omfatter blant annet istandsetting og oppussing av boligen med radiatorer, ovner, dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle/sikringsskap, inkl. sikringer og sikringselementer, kraner, servanter, vannklosetter og varmtvannstanker.
- b. Vask av egen bolig skal leietaker selv ta seg av. Kontroll av boligen skjer på torsdager fra kl. 15.45 - 16.15. De boligene som ikke blir godkjent i h.h.t. orden, får frist på seg til å sette denne i tilfredsstillende stand sammen med primærkontakt. Hvis boligen ikke blir godkjent til påfølgende torsdag vil det bli gitt en muntlig

advarsel. Tre muntlige advarsler medfører en skriftlig advarsel. Tre skriftlige advarsler medfører en uke utvisning fra Blå Kors Bosenter. I denne perioden tilbys kriseovernatting på Natthjemmet.

- c. Leietaker er også pliktig til å delta i felles vask og renhold av fellesrom og oppgang. (Dette blir for tiden utført av en beboer mot betaling)

## **7. Leietakers øvrige plikter mv.**

- a. Leietaker skal behandle boligen, ytre rom og fellesrom, samt eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet. Han skal rette seg etter de ordensregler og vedtak som bo- og omsorgssenteret har for å sikre ro og orden.
- b. Leietakeren er erstatningsansvarlig for skader på boligen, mangelfullt vedlikehold etc. i samsvar med husleieloven § 5-8. Leieobjektet skal bare brukes som bolig.
- c. Leietakeren må ikke uten skriftlig samtykke fra utleier foreta vesentlige forandringer med boligen eller sette opp antenner/parabol på eiendommen.
- d. Utleier har når som helst rett til å foreta reparasjoner og oppussing som finnes påkrevd. Leietakeren må i denne forbindelse tillate nødvendig atkomst til boligen. Det samme gjelder i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Leietaker skal varsles innen rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider.

Utleier disponerer egen nøkkel som om nødvendig kan brukes i ovennevnte tilfeller.

Leietaker plikter straks å sende melding til utleier om skade eller forhold som kan føre til skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader plikter leietaker å sende melding om innen rimelig tid.

Husordensregler i vedlegg er å betrakte som en del av kontrakten.

## **8. Leietakers adgang til selv å fremleie og til opptak i husstanden**

Opptak av husstandsmedlemmer som nevnt i husleieloven § 7-1 og fremleie av del av bolig som nevnt i husleieloven § 7-3 kan bare skje etter avtale med utleier og med kommunens godkjenning, jf. husleieloven § 11 -2. Dette fordi boligene består av hybel beregnet på 1-persons husholdning og er en del av et bokollektiv for personer med spesielle boligbehov.

Likeledes kan fremleie ved midlertidig fravær nektes dersom kommunen tilbyr seg å disponere boligen under leietakers fravær, og fremleietaker gis rett til å ta boligen i bruk igjen etter fraværet.

Dette punkt gir leietakeren færre rettigheter etter husleieloven enn ved fremleie av annen bolig.

## **9. Dyrehold**

Dyrehold er ikke tillatt. For øvrig vises til husleielovens § 5-2 og husordensreglene.

## **10. Forsikringer**

Leietaker må selv sørge for å forsikre innbo og løsøre han/hun anbringer til boligen/ eiendommen (f.eks. sykler eller lignende). Utleier har ikke ansvar for skade eller tyveri av leietakers eiendeler.

## **11. Forandring i leieforholdet ved leietakers død**

Leiekontrakten faller bort hvis utleid bolig blir ødelagt av brann eller annen uforutsatt hendelse, likegyldig om det skjer før eller etter at leietaker har overtatt boligen. Leiekontrakten faller bort dersom leietaker dør.

## **12. Oppsigelse**

Leietaker kan si opp kontrakten med en oppsigelsesfrist på 3 - tre - måneder i samsvar med reglene i husleielovens § 9-6.

Dersom utleier vil si opp, skal oppsigelsen være skriftlig og begrunnet. Oppsigelsen skal opplyse om at leietaker kan protestere skriftlig til utleier innen 1 - en - måned etter at oppsigelsen er mottatt.

Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom ikke leietaker protesterer innen fristen, taper leietakeren sin rett til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med husleieloven, jf. lovens § 9-8 første ledd annet punktum, og at utleier i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav c.

## **13. Leietakers avtalebrudd / utkastelsesklausul**

- a. Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis husleie eller avtalt tilleggssytelse ikke blir betalt, og leietaker ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdsloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet leiligheten, jf. samme lov § 13 2 tredje ledd a). I varselet skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom husleie med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.
- b. Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2 tredje ledd b) i tvangsfullbyrdsloven.
- c. Gjør leietaker ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan leieavtalen heves, jf. husleieloven § 9-9. Leietaker plikter da å fraflytte boligen.

## **14. Leieforholdets opphør**

Den dagen leieforholdet opphører, skal leietaker stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Tilbakelevering anses som skjedd når utleier har fått nøkler og ellers uhindret adgang til boligen.

Forlater leietaker boligen på en slik måte at leieforholdet klart må ansees som oppgitt, kan utleier straks disponere over den.

Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og i samme stand som da han overtok, bortsett fra forringelse som følge av elde, normal slitasje og mangler som utleier er ansvarlig for å utbedre.

Hvis ikke annet er avtalt, må leietaker ikke fjerne fast inventar, ledninger og liknende som han har satt opp, med mindre leiligheten settes i samme stand som da han overtok den.

Utleier har rett til slikt inventar uten vederlag. Likeså har han rett til låser som utleier har satt inn og latt være tilbake, komplett med alle nøkler.

Mangler som leietaker ikke har utbedret kan utleier utbedre på leietakers bekostning.

Etterlatt løsøre som tilhører leietaker tas hånd om i maks. 14 dager, og deretter kastet. Rent skrot kastes umiddelbart.

## **15. Regulering av husleie**

Husleien reguleres hvert år etter konsumprisindeksen (totalindeksen). Første regulering er 1. oktober (minst ett år etter kontraktsdato), og den nye husleien gjelder da fra 1. januar etter denne datoen. Justeringen tar utgangspunkt i indeksen for den første hele måneden da leieforholdet begynte.

## **16. Særlige bestemmelser**

Leieavtalen faller bort uten forutgående oppsigelse, jf. Hovedpkt. 3 andre avsnitt og husleielovens § 11-2, 3. avsnitt, når en av følgende punkter er oppfylt:

1. Dersom kommunen tilbyr annen passende bolig.
2. Dersom leietaker som følge av sykdom eller behandling er varig ute av stand til å bebo boligen. Som varig ute av stand til å bebo boligen regnes under enhver omstendighet at leietaker er inntatt til behandling på institusjon i mer enn 6 måneder.

Leietaker samtykker til at kommunen til klarlegging av forhold nevnt i pkt 2 kan innhente nødvendige opplysninger fra aktuell helse- og/eller sosialtjeneste.

Dette punkt gir leietaker færre rettigheter enn det som etter husleieloven gjelder for tilsvarende boliger.

BRUDD PÅ ETT ELLER FLERE AV PUNKTENE I HUSLEIEKONTRAKTEN KAN MEDFØRE:

1. MUNTLLIG ADVARSEL (Tre muntlige advarsler medfører en skriftlig advarsel)
2. SKRIFTLIG ADVARSEL (Tre skriftlige advarsler medfører en ukes utvisning)
3. UTVISNING (Det kan gis både en og to ukers utvisning. I denne perioden tilbys kriseovernatting på Natthjemmet)
4. OPPHØR AV LEIEKONTRAKTEN.

OBS ! Ved tolv måneder uten muntlige eller skriftlige advarsler strykes advarslene.

## 17. Underskrifter

Leietaker og utleier er kjent med og vedtar alle punkter i denne avtalen. Leiekontrakten fylles ut i to eksemplarer. Leietaker og utleier beholder hvert sitt eksemplar.

Innflyttingsdato:

.....	.....	.....
For utleier, Blå Kors Frode Hessen, daglig leder	Beboers navn	Dato

## Vedlegg

Husordensregler for Blå Kors Bosenter  
Husleieloven