

## LEIEKONTRAKT FOR BOLIG MED TJENESTER

### UTLEIER:

Adresse: Oslo kommune v/  
\${ORGENHET\_NIVAA3\_OFFNAVN}  
Telefon: 02 180  
Org.nr.: \${ORGENHET\_ORGNR}

### LEIEOBJEKT:

Adresse: \${SAK\_BOENHET\_ADRESSE}  
Leil.nr./etasje: \${SAK\_LEIEOBJEKTID} /  
\${SAK\_BOLIGNR}  
Antall rom/kvm: \${SAK\_ANTALLROM} /  
\${SAK\_KVM}

### LEIETAKER:

Navn: \${BORGER\_FORNAVN}  
\${BORGER\_ETTERNAVN}  
F.nr: \${BORGER\_FDATO}  
\${BORGER\_PNR}  
Adresse: \${BORGER\_ADRESSE}  
Telefon: \${BORGER\_TLF} og  
\${BORGER\_MOBIL} (+ evt.  
Pårørende/Verger @)

## 1. SÆRREGLER FOR LEIEFORHOLD FOR BEMANNENDE KOMMUNALE BOLIGER FOR VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET

Boligen i \${SAK\_BOENHET\_ADRESSE} er en offentlig disponert leiebolig som skal leies ut til vanskeligstilte på boligmarkedet, slik at særreglene i husleieloven § 11-1 gjelder for leieforholdet. For leietaker er det gjort begrensninger i adgangen for opptak av husstandsmedlemmer og fremleie, se kontraktens pkt. 8 og 9. **Det er også gjort begrensninger i forhold til leieforholdets varighet, se kontraktens pkt. 2.**

Tildeling av kommunal bolig skjer etter bestemmelser gitt i forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune.

## 2. LEIEFORHOLDETS VARIGHET

**Det er avtalt at boligen overtas av leietaker den \${SAK\_STARTDATO}.**  
**Det er avtalt at leieforholdet fornyes den \${SAK\_FORNYETDATO}.**  
Leieforholdet opphører uten oppsigelse fra utleier den \${SAK\_UTLOEPSDATO}.

**Denne leiekontrakten er inngått for kortere tid enn 3 år. Dette skyldes at særregelen i husleielovens § 11-1, sjette ledd er benyttet. Der heter det at når særlige, eventuelt tungtveiende, 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. OPPHØR AV LEIEKONTRAKT I LEIEPERIODEN

I leieperioden kan hver av partene skriftlig si opp leieforholdet med 30 dagers varsel, til fraflytting den 1. i måneden. Utleier må ha saklig grunn til å si opp husleiekontrakten. Oppsigelsesfristen begynner å løpe på det tidspunkt oppsigelsen er kommet frem til den annen part.

Ved oppsigelse fra utleier skal oppsigelsen være begrunnet. Oppsigelsen skal også opplyse om at leietaker kan protestere skriftlig til utleieren innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leietakeren ikke protesterer innen fristen, taper leietakeren sin rett til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med loven, jf. § 9-8, første ledd, annet punktum, og at utleieren i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, tredje ledd, bokstav c.

Dersom leietaker protesterer innen fristen, faller oppsigelsen bort med mindre utleier går til søksmål 3 måneder etter at leietakers frist utløp. Dersom utleier fortsatt vil bringe leieavtalen til opphør, må det sendes ny oppsigelse.

Dersom leietaker protesterer innen fristen og utleier går til sak, skal tvisteorganet prøve om oppsigelsen er lovlig og rimelig.

Dersom leieforholdet fortsetter i mer enn 3 måneder etter at den avtalte leieperiode er avsluttet uten at utleieren skriftlig har oppfordret leieren til å flytte, går leieavtalen over til å være tidsubestemt.

Oppsigelse fra leietaker skal sendes p.t. `{ORGENHET_NIVAA3_OFFNAVN}` ved `{ORGENHET_NAVN}`, adresse: `{ORGENHET_POSTADRESSE}`, `{ORGENHET_POSTNRSTED}`

#### **4. LEIESUM OG LEIEREGULERING**

Husleien er basert på **gjengs leie/markedsleie**, for tiden kr `{SAK_HUSLEIE}`, - pr. måned. Første innbetaling er på kr @ og gjelder for perioden @ t.o.m. @.

Den leiesummen som er nevnt ovenfor inkluderer ikke vederlag for fyring, strøm eller varmt vann med mindre det er uttrykkelig nevnt. Leien inkluderer ikke forsikring for leieren.

Forfaller leien på en lørdag eller søndag, en helligdag, 1. mai eller 17. mai, skal leien betales første virkedag etter dette. Dersom betalingen hindres av stans i samferdselen eller betalingsformidlingen eller annet forhold utenfor leietakerens kontroll og som leietakeren ikke kan overvinne, skal leien innbetales første virkedag etter at hindringen er opphørt. Leien betales til `{ORGENHET_NIVAA3_OFFNAVN}`. Betaling anses for å ha skjedd i forhold til forfallsreglene når beløpet er mottatt av bank i Norge, eller et betalingsoppdrag er mottatt av bank i Norge, forutsatt at det er dekning for oppdraget.

Ved forsinket betaling av husleie belastes leieren morarente med p.t. 9,25 % i h.h.t. lov om renter ved forsinket betaling m.m. av 17.12.1976, nr. 100.

Partene kan med 1 måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert som i h.h.t. endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Reguleringen etter konsumprisindeksen, kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk. Utgangspunktet for reguleringen er den konsumprisindeks som forelå ved kontraktsinngåelsen.

Dersom leieforholdet har vart i minst 2 år og 6 måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter uten oppsigelse kreve at leien blir satt til gjengs leie på iverksettningstidspunktet ved utleie av liknende leilighet på liknende avtalevilkår. Tilpassing av leien til gjengs leie kan tidligst settes i verk 6 måneder etter at det er framsatt skriftlig krav om det, og tidligst 1 år etter at tidligere endring av leien ble satt i verk.

## **5. OVERTAKELSE**

Utleier skal stille boligen tilgjengelig for leietaker til avtalt tid, jf. kontraktens pkt. 2, første avsnitt.

Boligen skal ved overleveringen være ryddet, rengjort og i vanlig god stand. Leietaker er oppfordret til på forhånd å undersøke boligen.

## **6. UTLEIERS PLIKTER**

I leietiden plikter utleier å holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som følger av avtalen og husleielovens bestemmelser. Leietaker kan rette diverse krav etter husleielovens kap. 2 dersom utleier misligholder sine plikter. Leietaker kan ikke kreve erstatning for indirekte tap<sup>1</sup>.

Feil eller mangler ved boligen må varsles til utleier innen rimelig tid etter at leietaker burde oppdaget forholdet, hvis ikke mister leietaker retten til å påberope seg feilene/manglene. Dette gjelder likevel ikke dersom utleier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

## **7. LEIETAKERS PLIKTER**

### **7.1. Melding om feil/mangler**

Oppdager leietaker en skade på leiligheten som må utbedres uten opphold, må han straks sende melding om dette til utleier. Andre skader på husrommet som oppdages, må leietaker sende melding om til utleier innen rimelig tid. Leietaker må gjøre det som med rimelighet kan kreves for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av de skader som må utbedres uten opphold.

### **7.2. Vedlikehold**

Leietaker plikter på egen bekostning å utføre vanlig indre vedlikehold av boligen. Leietaker skal vedlikeholde alle installasjoner, utstyr og gjenstander som boligen er utleid med.

Ved innbrudd i boligen har leietaker plikt til å reparere/skifte ut ødelagte dører/vinduer, så langt utgiften er dekket av vanlig hjemforsikring. Leietaker dekker selv eventuell egenandel.

### **7.3. Andre plikter**

Leietaker plikter å behandle boligen med normal varsomhet. Husrommet skal kun brukes til boligformål. Leietaker kan ikke foreta endringer i boligen uten skriftlig godkjenning fra utleier. Leietaker skal følge de gjeldende husordensregler. Brudd på reglene kan medføre oppsigelse av leiekontrakten. Gjeldende husordensregler er beskrevet i vedlegg til leiekontrakten.

---

<sup>1</sup> Omtalt i husleieloven § 2-14.

## **8. UTLEIERS ADGANG TIL HUSROMMET**

Utleier eller dennes representant skal gis adgang til boligen for tilsyn. Utleier eller andre skal gis adgang til boligen når det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på boligen eller eiendommen. Leietaker skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider.

## **9. OPPTAK AV HUSSTANDSMEDLEMMER**

Dersom leietaker vil ta opp i sin husstand sin ektefelle eller samboer, sine egne eller ektefellens eller samboerens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje og fosterbarn, må leietakeren ha godkjenning fra utleier. Opptak av husstandsmedlemmer som tilhører persongruppen i husleieloven § 7-1, første punktum skal godkjennes av utleier, se husleieloven § 11-1, tredje ledd. Godkjenning nektes dersom opptak ikke er forenlig med boligens utforming og/eller formål. Med utforming menes fysiske tilpasninger i boligen og/eller at et tjenesteapparat er tilknyttet boligen. Med boligens formål siktes det til målsettingen for boligtilbudet, som for denne er boligtilbud for vanskeligstilte personer med behov for tjenester i bolig.

Opptak av andre personer i husstanden enn de som er nevnt i denne bestemmelsens første avsnitt, skal også godkjennes av utleier. Opptak av personer som tilhører gruppen i husleieloven § 7-1, annet punktum skal også godkjennes av utleier, se husleieloven § 11-1, fjerde ledd. Godkjenning nektes dersom husrommet blir overbefolket, eller vedkommendes forhold tilsier det, eller det ikke er forenlig med boligens utforming og/eller formål.

## **10. FREMLEIE**

Fremleie er bare tillatt i den utstrekning det fremgår av denne bestemmelsen.

Fremleie av deler av boligen skal godkjennes av utleier, jf. husleieloven § 11-1, fjerde ledd. Godkjenning kan nektes etter samme grunnlag som i pkt. 9 – Opptak av husstandsmedlemmer, eller dersom det er nødvendig på grunn av forhold ved personen(e) som søkes tatt opp i husstanden.

Leietaker kan fremleie med godkjenning fra utleier i inntil to år ved midlertidig fravær på grunn av sykdom eller andre tungtveiende grunner. Fremleie ved midlertidig fravær må godkjennes av utleier. Godkjenning kan nektes dersom fremleierens forhold gir saklig grunn til det. Fremleie kan også nektes dersom utleier tilbyr seg å disponere boligen under leiers fravær, og leieren gis rett til å bruke boligen igjen etterpå.

## **11. LEIETAKERS AVTALEBRUDD - UTKASTELSESKLAUSUL**

Leietaker aksepterer at tvangsutkastelse (tvangsfravikelse) kan skje uten søksmål eller dom etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, tredje ledd, bokstav a, dersom forfalt husleie og/eller tilleggsytelser ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt. Det skal i § 4-18 varselet stå at utkastelse kan unngås dersom leien og/eller tilleggsytelser med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

Foreligger det gyldig oppsigelse fra utleier og leietaker ikke har protestert innen en frist på én måned, eller utleier har reist sak og retten ikke har satt oppsigelsen til side, aksepterer leietaker at tvangskastelse (tvangsfravikelse) kan skje uten søksmål eller dom etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, tredje ledd, bokstav c.

## **12. LEIEFORHOLDETS OPPHØR**

Den dagen leieforholdet opphører, skal leietaker stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Tilbakelevering har skjedd når utleier har fått nøkler og ellers uhindret adkomst til boligen. Har leietaker forlatt boligen på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleier igjen straks disponere over den.

Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelse. Vanlig slitasje skal aksepteres av utleier og dersom leier har utført jevnt vedlikehold. Fast inventar, ledninger og liknende som leietaker har anskaffet, tilfaller utleier.

Hvis boligen ikke stilles til utleiers disposisjon den dagen leieforholdet avsluttes, kan utleier kreve avtalt leie så lenge leietaker blir boende.

Er boligen i dårligere stand enn hva som er avtalt eller lovbestemt<sup>2</sup>, kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet skal være fremsatt innen rimelig tid etter at utleier burde ha oppdaget mangelen. Denne fristen gjelder ikke hvis leietaker har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Utleier skal så vidt mulig skriftlig oppfordre leietaker til å hente eget løsøre. Har leietaker eller noen i leiers husstand etterlatt løsøre, skal dette tas hånd om av utleier for leietakers regning. Utleier kan beholde løsøre inntil kostnadene med oppbevaringen dekkes, eller betryggende sikkerhet er stilt. Utleier kan selge løsøre for leietakers regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelig. Dette gjelder også dersom leietaker venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller hente løsøre. Antas det at salgssum ikke dekker salgskostnadene, kan utleier ta hånd om løsøre på annen måte. Rent skrot kan kastes av utleier umiddelbart.

Utleier kan kreve dekning av kostnader for rengjøring og opprydding av fraflyttet bolig.

## **13. FORSIKRING**

Leietaker bør til enhver tid ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade mv. Ved skade på boligen skal leiers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel.

Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv., utover det som dekkes av de forsikringer utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader eller tap som skyldes utleiers mislighold.

---

<sup>2</sup> I følge husleieloven § 10-2.

## 14. ANNET

Leietaker plikter å følge den til enhver tid gjeldende branninstruks, regler for bruk av fellesarealer og andre interne bestemmelser for botilbudet. Husordensreglene er vedlagt.

Husleieloven gjelder i den utstrekning denne kontrakt ikke regulerer forholdet.

## 15. UNDERSKRIFT

Leiekontrakten er gjennomlest og forstått av begge parter. Leiekontrakten er skrevet ut i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Oslo, \${GLOBALE\_DAGENS\_DATO}

For Bydel

Leier

\_\_\_\_\_  
\${ORGENHET\_LEDER}

\_\_\_\_\_  
\${BORGER\_FORNAVN}  
\${BORGER\_ETTERNAVN}

\${SAK\_TITTEL\_LEDER}  
\${ORGENHET\_NIVAA3\_OFFNAVN}

## VEDLEGG

### HUSORDENSREGLER:

Gjeldende pr. @

Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Det skal være ro mellom **kl. 22.00 og 06.00**. Radio, TV og musikkanlegg skal brukes slik at det ikke er til sjenanse for naboer.

1. Vaskemaskiner må **IKKE** installeres i rom uten slukanordning. Ved eventuell skade er leieren selv ansvarlig for følgene av vannlekkasje. Det samme gjelder for lekkasje fra vannseng, akvarium, etc. Unødig bruk av vann som kan påføre skade på boligen skal ikke forekomme.
2. Rensing av vasker, badesluk og annet avløp besørages av leieren.
3. Utlufting av leilighet må ikke foregå mot felles oppgang. Alle har et ansvar for å holde fellesarealer i orden.
4. Avfall må legges i søppelkasser og ikke kastes utover. Det må heller ikke tømmes søppel eller annet avfall i toalettene.
5. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne noen steder på bygningens vegger eller tak. Disse vil bli fjernet umiddelbart for leiers regning.
6. Leier plikter å skifte batteri på brannvarsler eller skifte brannvarsler umiddelbart hvis dette er nødvendig. Leier må påse at brannslukningsutstyr fungerer og skifte utstyret umiddelbart om det er defekt.
7. Rømningsveier må holdes åpne til enhver tid.
8. Leier plikter å sette seg inn i gjeldende branninstruks.
9. Ordensregler for bruk av fellesrom er å anse som en del av leiekontrakten.