



**Tønsberg kommunale Eiendom KF**  
Svend Foynsgt. 3, 3126 Tønsberg

Sentralbord 33 34 89 30  
Telefaks 33 31 88 04  
Kontonr. 1638 18 52605

## Leiekontrakt for utleie av kommunal utleiebolig

Utleier: Tønsberg kommunale Eiendom KF, heretter kalt TøKE  
Organisasjonsnr.: 979 787 014

Leier:  
Leiers personnummer:

### 1. LEIEFORHOLDET GJELDER:

Adresse:		Postnr.:		Poststed:	
Leil. nr.:	Etasje:	Bolignr.:		Byggeår:	
Antall rom:		Størrelse:	Ca. m <sup>2</sup>	Ytre rom:	
Uteområde:	**Felles adkomst. **Felles plen. **Uteplass.				

Leiligheten er etter vedtak i TøKE's styre stilt til disposisjon for utleie til personer med spesielle boligbehov av midlertidig karakter, jfr. husleieloven § 11-1.

**Leieforholdets midlertidighet er knyttet til \*\*(årsak angitt ved tildeling i STU når leieforholdet er kortere enn 3 år)**

Leier er inneforstått med at leieforhold til slik leilighet gir færre rettigheter enn hva husleielovens bestemmelser gir ved leie av annen bolig.

**\*\* Leier må godkjennes av borettslagets styre for at kontrakten skal være gyldig.**

Leiligheten skal brukes til beboelse for leier.

### 2. LEIESUM

**Husleien er for tiden kr \*\* pr. mnd.**

**Husleien er for tiden\*\* + strøm kr \*\* , til sammen kr \*\* pr. mnd.**

Før leier kan overta leiligheten, kreves depositum fra bank eller skriftlig garanti fra sosialtjenesten, jfr. husleieloven §§ 3-5 og 3-6, for et beløp tilsvarende 3 måneders husleie. Depositum eller garanti er til sikkerhet for skyldig husleie, skader på leiligheten eller inventaret, manglende rengjøring ved utflytting og andre krav i forbindelse med avtalen.

### **I dette leieforholdet utgjør depositum/garantisum kr \*\***

Partene har rett til å kreve årlig regulering av husleien i henhold til konsumprisindeks, jfr. husleielovens § 4-2. Første endring kan skje ett år etter kontraktsinngåelse. Det vil ikke bli gitt ytterligere varsel om husleieendring som foretas i henhold til konsumprisindeks.

Ved leieforhold som har vart i minst to år og seks måneder uten annen regulering enn etter konsumprisindeksen kan begge parter, uten oppsigelse, men med seks måneders skriftlig varsel, kreve at leien blir satt til gjengs leie, i henhold til husleieloven § 4-3. Bystyret har vedtatt at husleien i kommunens utleieboliger skal fastsettes etter gjengs leie.

Husleien inkluderer antenneanlegg for TV-signaler og vedlikehold av slikt anlegg.

**\*\*Leier tegner eget tv-abonnement. \*\*Husleien inkluderer kabel-tv.**

**\*\*(Gjelder alle BRL leil.): Husleien inkluderer kabel-tv.**

**\*\*I tillegg til husleien betaler leier for elektrisitet og brensel etter eget forbruk i henhold til måler for boenheten. Leier tegner eget strømabonnement.**

**\*\*Strøm og/eller brensel faktureres sammen med husleien.**

Husleien skal betales den 20. hver måned, og gjelder fra den 1. til den 31. samme måned.

Faller innflytningsdato ikke sammen med betalingsterminene, reguleres husleien for de mellomliggende dager. Betaling skal skje til TkE, kontonummer 1638.18.52605.

Leier samtykker i at kommunen kan få overført fra Husbanken, bostøtte som utbetales stønadsberettigede leiere. De beløpene kommunen på den måten mottar, skal gå til reduksjon av forfalte, ubetalte husleiekraav, eller til reduksjon av kommunens fremtidige husleiekraav.

Ved forsinket betaling av husleie og/eller tilleggssytelser belastes leier, den til enhver tid gjeldende morarente, i henhold til Lov om renter ved forsinket betaling m.m. av 17.12.76 nr. 100.

Partene har rett til å kreve årlig regulering av husleien i overensstemmelse med husleielovens § 4-2. Slik regulering kan skje uten forhåndsvarsel til leier, ref. pkt. 2.

Ved leieforhold som har vart i minst to år og seks måneder uten annen regulering enn etter konsumprisindeksen kan begge parter, uten oppsigelse, men med seks måneders skriftlig varsel, kreve at leien blir satt til gjengs leie, i henhold til husleieloven § 4-3.

Ved fraflytting påløper husleie frem til overlevering av leiligheten er skjedd, jfr. kontraktens pkt. 11, dog minst ut oppsigelsestiden på 30 dager.

### **3. LEIEFORHOLDETS VARIGHET**

**Leiligheten overtas av leier den \*\*  
Leieforholdet opphører den\*\***

Leieforholdet er forutsatt å dekke spesielle boligbehov av midlertidig karakter.

**\*\* (gjelder kontrakter med 3 års leietid, uten begrunnelse) Leieforholdet opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietid, jfr. Husleielovens § 9-2.**

**\*\* (gjelder kontrakter med kortere leietid enn 3 år, med angitt begrunnelse) Leieforholdet opphører uten oppsigelse etter husleielovens kap. 9 når vedkommende omstendighet som lå til grunn for det midlertidige leieforholdet er bortfalt, jfr. husleieloven § 11-1.**

I leieperioden kan hver av partene si opp leieforholdet med 30 dagers varsel, jfr. husleieloven § 9-6, 4. ledd. Oppsigelse fra TkE skal være skriftlig og skal opplyse om at leier kan protestere til TkE innen en måned etter at oppsigelsen er mottatt. Dersom leier ikke protesterer innen fristen på en måned, taper leier sin rett til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med husleieloven, jfr. husleielovens § 9-8 første ledd, annet punktum. Ved oversittelse av fristen på en måned kan TkE begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c. Oppsigelse fra leier skal være skriftlig og sendes TkE.

#### **4. OVERLEVERING AV LEILIGHETEN**

TkE plikter å stille leiligheten til rådighet for leier til avtalt tid og i ordentlig stand, rengjort og med hele ruter og brukelige låser, og med nøkler til alle utvendige dører. Likeså skal kloakk, vann, varmetilførsel og elektriske ledninger til lamper, kupler og stikkontakter, samt eventuell TV-tilknytning være i ordentlig stand når leier flytter inn.

Klage over at leiligheten ikke er i lovbestemt eller kontraktsmessig stand, må leier avgi til TkE innen rimelig tid etter overtakelsesdato. Leier må dessuten oppgi hva han/hun krever rettet. I motsatt fall regnes leieforholdet for godtatt.

Mangel som burde vært oppdaget ved forundersøkelse av leiligheten kan ikke påberopes som mangel etter innflytting. Tilsvarende gjelder dersom leier har unnlatt å følge TkEs oppfordring til å undersøke boenheten før innflytting, jfr. husleielovens § 2-6.

Ved bedømming om hvorvidt en boenhet lider av en mangel skal forholdene på tidspunktet for overlevering legges til grunn, jfr. husleielovens § 2-7, jfr. § 2-1.

Eventuelle klager bør fremsettes skriftlig.

**\*\*Leier har etter eget ønske overtatt leiligheten uten at den var rengjort etter oppussing. Leier vasker selv mot en godtgjørelse på kr 500,-.**

#### **5. TKE'S PLIKTER I LEIETIDEN**

TkE plikter å sørge for at leiligheten står til rådighet for leier i leietiden, og at bygningen er i ordentlig stand. TkE plikter å bidra til at regler om ro og orden blir overholdt i eiendommen.

## 6. LEIERS PLIKTER

Dersom ikke annet er bestemt, plikter leier for egen regning å sørge for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten og i ytre rom (boder) som hører til leiligheten. Til innvendig vedlikehold regnes oppussing, slik som fornying av tapet og maling. Leier plikter innenfor leiligheten å holde vedlike dørlåser, kraner, vannklosetter, vasker, badekar/dusjkabinett, elektriske ovner, kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere, ildsteder og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Leier er ansvarlig for oppstaking av avløpsrør når tilstopping er forårsaket av leiers bruk. Leier har ikke tillatelse til å anbringe fast (pålimt) gulvteppe.

Leier må ikke, uten forhåndssamtykke fra TKE, sette opp radio/TV-antenne på eiendommen eller forandre leiligheten ved å fjerne, bytte eller anbringe faste innredninger og installasjoner. Nekter TKE uten rimelig grunn å gi samtykke til oppsetting av antenne eller tilkobling til fellesantenne, eller til en påkrevd forandring av den art som er nevnt i forrige ledd, kan bygningsrådet i kommunen etter klage fra leier tillate at forandringen blir satt i verk.

TKE kan kreve innredninger, installasjoner og inventar fjernet fra leiligheten eller fjerne dem på leiers bekostning dersom disse anses som farlige.

Likeså plikter leier å holde vedlike ledninger og innretninger som han selv har satt opp. Alt arbeid som leier plikter å utføre skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig.

Leier plikter å behandle leiligheten og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet, og rette seg etter de vanlige ordensregler som TKE fastsetter til sikring av ro og orden og forsvarlig behandling av eiendommen.

Leier er ansvarlig - alene eller i fellesskap - for snømåking, plenklipping og annet naturlig hørende vedlikehold av felles- og eget uteområde.

Leier må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til leiligheten eller uten skjellig grunn til eiendommen for øvrig. Leier må dekke kostnader til sanering av skadedyr som er brakt inn i boligen av leier selv, eller andre som han har gitt adgang til boligen. Leier svarer også for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som han er ansvarlig for. Alt vedlikehold skal foretas så ofte det sedvanemessig er påkrevd av hensyn til eiendommens, leilighetens eller rommets beskaffenhet. Vedlikehold skal utføres håndverksmessig forsvarlig.

Oppfyller leier ikke sin vedlikeholdsplikt, eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan TKE sette leiligheten i stand på leiers kostnad.

TKE har adgang til å foreta den inspeksjon som er nødvendig for å kontrollere at leier oppfyller sin vedlikeholdsplikt. Leiers vedlikeholdsplikt i henhold til ovenstående er mer omfattende enn husleielovens bestemmelser, jfr. kap.5 og kap.2.

## **7. LEIERS MELDEPLIKT**

Leier plikter straks å melde til TKE enhver skade som må utbedres, uten unødig opphold. Andre skader og mangler må han også melde uten unødig forsinkelse. Unnlater leier å gi pliktig melding, taper han sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som følger av forsinkelsen.

## **8. FREMLEIE M.V.**

Fremleie er ikke tillatt uten TKE's skriftlige samtykke. Fremleie er heller ikke tillatt ved midlertidig fravær. TKE har for slike perioder rett til å disponere leiligheten fram til vedkommende leier tar leiligheten i bruk igjen etter fraværet.

Leier kan ikke uten samtykke fra TKE ta opp i sin husstand andre personer, herunder også ektefelle, samboer, egne eller ektefelles/samboers slektninger i rett opp- og nedstigende linje, barn, svigerbarn, barnebarn, søsken, adoptivbarn som er adoptert før fylte 21 år eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, jfr. husleieloven § 11-2.

## **9. FORANDRINGER I LEIEFORHOLDET. LEIERS DØD**

Leieforholdet bortfaller dersom utleid leilighet eller rom blir ødelagt av brann eller annen hendelig begivenhet, likegyldig om det skjer før eller etter at leier har overtatt leiligheten. Dør leier har både dødsboet og TKE rett til å si opp avtalen med lovlig varsel, selv om avtalen er inngått for lengre tid. Gjenlevende ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn som er adoptert før fylte 21 år eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling som ved leiers død hørte til hans husstand, har ikke krav på å tre inn i leieforholdet. Det samme gjelder andre som ved leiers død tilhørte hans husstand. Dersom leieavtalen er inngått med den ene ektefelle, og denne forlater leiligheten, har den annen ektefelle ikke rett til å fortsette leieforholdet i leiers sted. Det samme gjelder for medlem av husstand. Ovennevnte husstandsmedlemmer kan sies opp med 3 måneders varsel.

## **10. LEIERS AVTALEBRUDD**

Blir husleien og/eller avtalte tilleggsytelser ikke betalt innen 14 dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted på eller etter forfallsdag, godtar leier tvangsfravikelse (utkastelse) etter tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2,3.ledd (a). Leier kan ikke fremsette motkrav mot TKE med mindre motkravet er erkjent av TKE eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

Leier godtar at tvangsfravikelse (utkastelse) kan kreves når leietiden er løpt ut, etter tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2, 3. ledd (b,c).

Gjør leier ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan TKE heve avtalen og leier plikter da å flytte ut av leiligheten, jfr. tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2, 3. ledd (d).

En leier som flytter etter utkastelse eller krav fra TKE på grunn av mislighold, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av det som TKE får inn ved ny

utleie. Leier må også betale den kostnad som utkastelse, søksmål og ren- og ryddiggjøring i tilfelle fører med seg.

## **11. FRAFLYTTING**

Når leier skal flytte fra leiligheten er han pliktig til på TKE's anmodning i de siste 30 dagene av kontraktstiden å forevise leiligheten for leiesøkende.

Når leietiden er ute skal leier levere leiligheten med tilbehør tilbake til TKE, ryddet, rengjort og i samme stand som da han overtok, bortsett fra forringelse som følge av alminnelig slit og elde. På flyttedagen skal leier flytte ut innen kl. 14.00. Faller kontraktens flyttedag ikke sammen med betalingssterminene, reguleres husleien for de mellomliggende dager.

Under forutsetning av at leiligheten er tilfredsstillende ryddet og rengjort, anses tilbakelevering for skjedd når nøklene er levert til TKE og TKE forøvrig har fri og uhindret atkomst til leiligheten. Husleien løper uansett ut oppsigelsestiden.

Dersom leier forlater leiligheten på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan TKE igjen straks disponere over leiligheten uten noen forutgående varsling.

Hvis ikke annet er avtalt må leier ikke fjerne fast inventar, ledninger og lignende som han har satt opp, med mindre TKE krever det og leiligheten settes i samme stand som da leier overtok den. TKE har rett til slikt inventar uten vederlag. Likeså har TKE rett til låser som leier har satt inn og latt være tilbake, samt alle nøkler til låsene. Mangler som leier ikke har utbedret kan TKE utbedre på leiers bekostning. Leiers rettigheter er innskrenket i forhold til husleielovens bestemmelser.

## **12. VERNETING**

Partene vedtar Tønsberg tingrett som verneting i alle tvister som gjelder denne kontrakt.

## **13. ORDENSREGLER**

Husordensreglene er en del av leieavtalen og skal overholdes. Se vedlegg som er en del av denne kontrakt.

## **14. NØKLER**

Nøkler er utlevert i henhold til vedlagte kvittering som er en del av denne kontrakten.

Underskrevne utleier og leier er kjent med og vedtar alle punkter i denne avtalen som er utferdiget i **\*\* 2 eksemplarer, 1 eksemplar til TKE og 1 eksemplar til leier.**

**\*\* 3 eksemplarer, 1 eksemplar til TKE, 1 eksemplar til leier og 1 eksemplar til borettslaget.**

Tønsberg, den \*\*

Som utleier:

Som leier:

**Tønsberg kommunale Eiendom KF**

Tor Espnes  
daglig leder

**\*\*Ektefelle/samboer:**

**\*\* Tønsberg Trygdeboliger BRL  
Nordbyen BRL (Teglhagv.)  
Vålegt. BRL ( Vålegt. og Holmestrandgt.)  
Trudvanglia BRL (Slagenvn. )  
Farmand BRL (Jernbanegt. 1)  
Bragerlia BRL (Bragerlia)**

Leder