

## HUSLEIEKONTRAKT

Leier: «kundernummer» «navn»		Avdeling:		
Boligens adresse: «adresse»		Leil.nr:	Antall rom/m <sup>2</sup> :	
Kontrakt fra:	Kontrakt til:	Forskuddsleie:	Husleie pr mnd:	Tillegg:

### 1. Leieavtalen gjelder:

**Leie av tjenestebolig.** Kontrakten er betinget av at leieren har et ansettelsesforhold ved Akershus universitetssykehus eller tiliggende institusjoner. Leieren plikter uoppfordret å underrette utleieren om mulige endringer i ansettelsesforholdet.

### 2. Leieforholdets form og varighet

#### Tidsbestemt kontrakt

Minstetiden for tidsbestemte leieavtaler for boliger er 3 år. Dersom utleieren har en saklig grunn til tidsavgrensning kan det avtales kortere leietid. Saklig grunn kan for eksempel være at boligen skal rehabiliteres i leieperioden (Husll § 9-3,b), eller ansettelsesforholdets varighet. I så fall må grunnen oppgis i kontrakten.

Grunnen til at leiekontrakten er tidsbestemt til mindre enn 3 år er:

### 3. Oppsigelse / framleie

Oppsigelse av leiekontrakt som er begrunnet i at leietager fratrer arbeidsforholdet eller blir forflyttet kan bare settes til side av retten når særlige grunner tilsier dette (Husll. §11-3).

Innenfor leieforholdets varighet gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 1 kalendermåned for hybler/leiligheter med inntil 1 soverom. For større leiligheter er fristen 3 kalender måneder. Nevnte oppsigelsesfrister løper fra og med den 1. i måneden etter at skriftlig oppsigelse er levert.

Ved oppnådd aldersgrense eller dødsfall opphører leieforholdet og fraflytting skal skje innen 4 måneder. Når særlige grunner foreligger, kan utleier forlenge denne frist med inntil ett år.

Framleie er ikke tillatt.

### 4. Leiesum/regulering av leiens størrelse/forskuddsleie

Ved inngåelse av nye leieavtaler står utleier fritt til å fastsette leienivå. Dette gjelder også ved evt. inngåelse av en ny tidsbestemt leieavtale etter endt kontraktstid.

Leien betales fra overtagelsesdato, og skal som hovedregel trekkes via lønn. Der lønnstrekk ikke er mulig, betales husleien over tilsendt bankgiro. I tillegg til leien kommer eventuelt garasjeleie og strøm etter de satser som til enhver tid er fastsatt.

Ved utflytting betales leie med eventuelle tillegg fram til nøkkel er levert og leiligheten er godkjent av utleier.

Som sikkerhet for vedlikeholdsplikten, forsvarlig behandling og rengjøring av leiligheten, samt oppfyllelse av kontrakten og husleielovens bestemmelser, forskutterer leieren et beløp lik 1 måneds husleie. Beløpet innbetales hos boligselskapets bankforbindelse, med kontonummer 1503 17 32600. Denne forskuddsleie tilbakebetales senest to måneder etter fraflytting med eventuelle fradrag som følge av leierens misligholdelse av sin betalings- og erstatnings- og/eller vedlikeholdsplikt. Dersom eventuelle erstatningsfradrag utgjør et høyere beløp enn innbetalt forskuddsleie, forplikter leieren seg til å betale differansen i henhold til utstedt faktura.

Husleien justeres årlig i tråd med endringene i konsumprisindeksen (KPI), jfr. Husll § 4-2.

### 5. Overtagelse – mangler/renhold

Utleieren skal stille boligen med tilbehør til leierens disposisjon til avtalt tid jfr. husll § 2-1. Boligen med tilbehør skal ved overlevering være samsvar med de krav som følger av leieavtalen, samt være ryddet, rengjort og i vanlig god stand. For øvrig gjelder husleieloven § 2-2 – § 2-5.

Ved overtagelse plikter leieren å undersøke om leiligheten er i forsvarlig stand, rengjort og med nøkler til alle utvendige dører, at vann og avløp samt elektriske ledninger til lampepunktene og stikkontaktene er i orden, og at røykvarsler fungerer.

### 6. Vedlikehold

Utleieren skal i leietiden holde utleid husrom i den stand leieren har krav på etter avtalen og husleielovens kap. 2. Leieren plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske lysbrytere, varmtvanns beholdere og inventar i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen.

Videre plikter leieren å sørge for rens/vask av ventilator og sluk, og sørge for åpne ventil og at panelovner ikke støver ned. Må gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut påhviler dette utleier. Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold.

Leieren må ikke uten skriftlig tillatelse foreta forandringer ved leiligheten. Hvis slike forandringer medfører fastmonterte innretninger, skal det avklares i tillatelsen hvordan dette skal ordnes ved fraflytting. Stifter og krokar for oppheng av bilder, hyller mm, må brukes med forsiktighet.

### 7. Leierens øvrige plikter

Leieren plikter uten opphold å sende melding om skade på boligen som må utbedres. Røyking i boligen og i fellesarealer er ikke tillatt.

### 6. Strømabonnement

Leieren tegner eget strømabonnement og er ansvarlig for betaling av strømgjeld inntil nøkkel er levert og leiligheten er godkjent av utleier. Det påhviler leier varslingsplikt til utleier, hvis strømutkobling utføres av kraftleverandør.

### 7. Husdyrhold

Leier må undertegne en erklæring for dyrehold som vil være vedlegg til husleiekontrakten. Husdyrhold uten at erklæring er signert/fulgt er å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

### 9. Fornyelse av leiekontrakt

Søknad om fornyelse av leiekontrakt må sendes skriftlig til utleier senest 2 måneder før leieforholdet opphører. Partene står fritt til å avtale ny husleie ved inngåelse av ny kontrakt.

### 10. Leierens avtalebrudd/utkastelsesklausul

Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdsloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet leiligheten, jfr. 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 leien med renter, utenrettslige inndrivelseskostnader, sakskostnader og forfalt leie frem til betalingstidspunktet blir betalt før utkastelse gjennomføres.

Leieren vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er utløpt, jfr. § 13-2 tredje ledd b) i tvangsfullbyrdsloven.

**11. Tilbakelevering**

Leieren plikter ved fraflytting å tilbakelevere leiligheten rengjort og i samme stand som ved mottagelsen, bortsett fra det som følger av forsvarlig bruk og elde. Alle nøkler tilbakeleveres, likeså nøkler leieren har anskaffet. Tap av nøkler skal erstattes. Inventar tilhørende utleieren skal leveres ubeskadiget. Fastmontert innretninger bekostet av leieren kan bare fjernes når utleieren samtykker og leiligheten settes i sin opprinnelige stand.

**12. Utleiers adgang til leiligheten**

Utleieren skal ha adgang til leiligheten i den utstrekning som fremgår av husleielovens § 5-6.

**13. Særlige bestemmelser**

Brudd på husordensregler, samt erklæring vedrørende dyrehold mm anses som vesentlig mislighold av husleiekontrakten og gir rett til oppsigelse. Utleieren fastsetter og kan endre husordensreglene. Forøvrig gjelder husleielovens øvrige bestemmelser og de bestemmelser som styret måtte vedta.

**15. Tvister**

I tilfelle tvist om denne kontrakts forståelse, vedtas leilighetens verneting som sakens rette verneting. Dette kan bare avvikes ved etterfølgende skriftlig avtale. Kontrakten utstedes i to eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

**16. Vedlegg**

Leieren aksepterer at følgende vedlegg er en del av denne kontrakten:

1. Orientering v/ innflytting 2. Ordens- og parkeringsbestemmelser 3. Erklæring vedrørende dyrehold.

Nordbyhagen, \_\_\_\_/ \_\_\_\_ - 20 \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Leier

\_\_\_\_\_  
Utleier