



Vevelstad kommune

Rådhuset
Forvikveien 118
8976 VEVELSTAD

RETNINGSLINJER FOR UMLEIE AV KOMMUNALE BOLIGER/LEILIGHETER

1. Vevelstad kommune skal følge regjeringens føringer i det boligsosiale arbeidet ved tildeling av kommunale boliger og leiligheter. Kommunen har hovedansvaret og skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.
2. Kommunale boliger skal utleies i henhold til følgende prioriterte rekkefølge:
 - 1) vanskeligstilte,
 - 2) helsemessige årsaker
 - 3) som gjennomgangsbolig til kommunale arbeidstakere (rekruttering)
 - 4) andre boligtrengende
3. a) Bruken av beredskapsbolig følger egne retningslinjer.
b) Omsorgsboliger/eldreboliger holdes utenfor «Retningslinjer for utleie av kommunale boliger/leiligheter». Disse boligene/enhetene disponeres som tidligere av koordinerende enhet.
4. Leieavtale i hht. Husleieloven inngås mellom utleier (Vevelstad kommune) og leietaker.
5. Leieforholdets varighet for kommunale boliger/leiligheter er 3 år (jfr § 9-3 i Husleieloven). I spesielle tilfeller, og der leietaker har blitt gjort kjent med grunnen til en kortere utleietid, kan leieforholdet være tidsavgrenset (jfr § 9-3 b /§ 11-1). Leieavtalen kan ikke sies opp i den avtalte leietid (jfr. § 9-2 i Husleieloven). Leieforholdet opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietid. Oppsigelsesfristen er ellers tre (3) måneder ved utløpet av en kalendermåned, hvis ikke annet er avtalt (jfr. § 9-6 i Husleieloven).
6. Kommunale boliger/leiligheter utleies i hovedsak umøblert, men inkl. komfyr, kjøleskap og eventuell vedovn, dusjkabinett og oppvaskmaskin. Hvis leieobjektet skal anses som møblert, skal det settes opp en inventarliste som legges ved kontrakten.
7. Det påhviler utleier å sørge for at helt eller delvis utleid bygning er i beboelig stand. Utleier skal forsvarlig vedlikeholde utleid leilighet eller rom med dertil hørende ledninger og innretninger for avløp og forsyning av vann, varme og elektrisk strøm til lampepunkter og stikkontakter. Fornyelse av tapet, maling og annen istandsettelse eller oppussing skal utleier foreta ved behov og der det sedvanemessig er påkrevd under hensyn til eiendommens, leilighetens eller rommets beskaffenhet.

8. Utleier skal til avtalt tid stille leieobjektet til leietakerens rådighet i ordentlig stand, rengjort, med hele ruter og brukelige låser med nøkler til alle utvendige dører. Før leietaker flytter inn skal det foretas befaring av leieobjektet hvor utleier og leietaker deltar. Er leieobjektet ikke i den stand som leietaker kan kreve etter lov eller avtale, skal mangelen rettes innen 14 dager. Hvis mangelen ikke kunne oppdages ved alminnelig ettersyn, må klage framsettes innen 14 dager etter at leietakeren er blitt vitende om forholdet.
9. Leietaker skal på egen bekostning innenfor leiligheten eller rommet vedlikeholde låser, nøkler, ruter, komfyrer, lampekupler, elektriske kontakter, brytere og sikringer. Likeså påligger det leietakeren å vedlikeholde ledninger og innretninger som leietaker har anbrakt. Leietaker skal vedlikeholde grøntområder som tilhører leieobjektet, dvs. klippe plen og luke ugress. Røyking innendørs er ikke tillatt.
10. Når leieforholdet er slutt skal leieren overlevere leieobjektet til utleieren i samme stand som ved overtakelsen, bortsett fra den forringelse som følger av elde, alminnelig slitasje og mangler der påhviler utleier å utbedre. Annen forringelse erstattes av leietaker. Utleier må påberope mangler han vil gjøre gjeldende ovenfor leietaker innen 14 dager etter at leieforholdet er slutt. Rundvask i forbindelse med utflytting skal foretas av leietaker.
11. Husleien vedtas av kommunestyret i forbindelse med budsjettbehandlingen hvert år. Hvis så ikke blir gjort, reguleres husleien 1.februar hvert år i henhold til konsumprisindeks (jfr. Husleieloven § 4-2). Regulering av husleien må varsles med en frist på 30 dager. Husleien gjøres da gjeldende for 1 år av gangen. Iberegnet i husleie skal være kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon og feiing). Disse følger kommunens betalingsregulativ for kommunale avgifter. Begge parter kan sette fram krav om at leien blir satt til gjengs leie (jfr. Husleieloven § 4-3).
12. Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

Lovhjemmel:

Husleieloven, Lov om folkehelsearbeid, lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen, lov om kommunale helse- og omsorgstjenester, Boligpolitisk handlingsplan 2013-2023, kommunens betalingsregulativ mfl.