

Møteinnkalling

Utvalg: Roan Formannskap
Møtested: Roan kommunehus Roanstua
Møtedato: 20.12.2019
Tid: 10:00

Forfall meldes til kommunens sentralbord på telefon nummer 72 51 00 00 som sørger for innkalling av varamedlemmer. Varamedlemmer møter kun ved spesiell innkalling.

Innkalling er sendt pr mail til formannskapetets medlemmer av ordfører.

Innkalles etter hasteparagraf kommunelov § 13:

Navn	Funksjon	Representerer
Einar Eian	Ordfører	RO-H
Erik Jakobsen	Varaordfører	RO-AP
Annlaug Stene	Medlem	RO-KRF
Marianne Strøm	Medlem	RO-SP
Hanne Skjæggestad	Medlem	RO-V

Saksnr	Sakstittel	Lukket
	Saker til behandling	
PS 43/19	Kommunalt etableringsfond for unge	

Saker til behandling

PS 1/19 Kommunalt etableringsfond for unge



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
1/19	Roan Formannskap	20.12.2019

Saksbehandler: Kari Helmersen

KOMMUNALT ETABLERINGSFOND FOR UNGE

Vedlegg

- 1 Leieavtale
- 2 Avtale om kjøpsrett til leiebolig

Sakens bakgrunn og innhold:

Ordfører kaller inn etter hasteparagraf kommunelov § 13.

Hasteparagrafen brukes grunnet at det er umulig å kalle inn kommunestyret på så kort varsel.

Administrasjonen legger fram forslag til leieavtale og avtale om kjøpsrett til leiebolig etter anmodning ordfører

Saken legges fram for formannskapet uten rådmannens innstilling.

Rådmannens innstilling:



LEIEAVTALE

1. Bakgrunn for Leieavtalen

Mellom utleier og leier er også inngått avtale om rett til kjøp av leieobjektet(boligen) på særskilte vilkår etter at leieforholdet har løpt i 5 år fra overtakelse av boligen. Avtale om kjøperett, er bilag til Leieavtalen. Kjøperetten har ikke betydning for vilkårene i Leieavtalen såfremt dette ikke fremgår under de særskilte bestemmelser i Leieavtalen. Leieavtalen baseres på ordningen Kommunalt etableringsfond for unge – «leie for eie».

2. Parter

Utleier: Roan kommune

Adresse: Julie næss vei 10, 7180 Roan

Leier: Arild og Marlyn Busch

Adresse: Sandskogan 35, 7180 Roan

3. Leieobjektet (boligen)

Adresse: Myrahaugen 3, 7180 Roan

Gnr: 65 Bnr: 69

Denne kontrakten gjelder:

Hele eiendommen

4. Varighet

Boligen overtas av leieren den 01.03.2020.

Leieforholdet er styrt av avtalen «leie for eie» og hvis bolig ikke kjøpes innen utgangen av leieperioden, bortfaller kjøpsrett.

Leieren inngår en separat avtale om opsjon om kjøp av boligen ved leieperiodens utløp. Opsjonen fordrer at det ikke har vært brudd på leieavtalen.



5 Leiesum

Leiesum er for tiden kr 7950,-pr måned som leier betaler den 15 i hver måned. Evt. regulering husleien, se pkt. 7

Kommunale avgifter og forsikring inngår i husleien.

5. Sikkerhet

- a) Leier skal ikke stille særskilt sikkerhet

6. Regulering av leien

Leien justeres hvert år og følger konsumprisindeksen, vedtas av kommunestyret.

7. Overlevering - Boligens stand

Leieobjektet leies ut som det er, jf. husleieloven § 2-5

Utleieren plikter å stille boligen til rådighet for leieren til avtalt tid.

Har leier før avtaleinngåelsen undersøkt boligen eller uten rimelig grunn unnlatt å etterkomme utleiers oppfordring om å undersøke den, kan leier ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært oppdaget ved undersøkelsen.

Når boligen er leid som den er har leier reduserte muligheter til å påberope seg mangler ved leieobjektet. Leier kan likevel påberope seg mangler under følgende forutsetninger:

- a) Leieobjektet er ikke samsvar med opplysninger som er gitt av utleier.
- b) Leier har ikke fått opplysninger om forhold ved boligen som utleier kjente eller måtte kjenne til og som leier hadde grunn til å regne med å få
- c) Leieobjektet er i vesentlig dårligere stand enn det leier hadde grunn til å regne med etter leiens størrelse og forholdene ellers.



Leier kan nekte å overta leieobjektet dersom det er i vesentlig dårligere stand enn leieren kan kreve etter avtalen og husleieloven. Stilles ikke boligen til leierens disposisjon til riktig tid, kan leieren fastholde avtalen og kreve oppfyllelse dersom dette kan skje uten urimelig kostnad eller ulempe for utleier.

Melding om at boligen ikke er i lovbestemt eller kontraktsmessig stand må leieren gi til utleieren innen rimelig tid. Vil leieren gjøre en mangel gjeldende, har utleieren krav på å få rette mangelen dersom retting kan skje uten vesentlig ulempe for leieren, og leieren heller ikke har særlig grunn til å motsette seg retting.

Har leieren reklamert for sent, er retten til å påberope seg mangelen gått tapt også for fremtiden. Leier mister da retten til bl.a. å kreve utbedring, leieavslag, erstatning og heving.

Eventuelle reklamasjoner og meldinger bør fremsettes skriftlig.

8. Utleiers plikter i leietiden

Utleieren plikter å sørge for at leiligheten står til rådighet for leieren i leietiden.

Utleier er eier av eventuelle integrerte hvitevarer og disse er å anse som en del av eiendommen.

Hvis hvitevarene, etter utleiers vurdering, ikke skal repareres, vil utleier legge til rette for at boligen kan utstyres med hvitevarer som leier selv anskaffer, eier og vedlikeholder.

Dersom det foreligger en mangel ved leieobjektet, kan leier kreve at utleier for egen regning retter mangelen. Har leieobjektet en mangel kan leier ha krav på prisavslag eller erstatning. Er mangelen vesentlig, kan leier heve avtalen.

Vil leieren gjøre en mangel gjeldende, har utleieren krav på å få rette mangelen dersom retting kan skje uten vesentlig ulempe for leieren, og leieren heller ikke ellers har særlig grunn til å motsette seg retting.

Utleier er ikke forpliktet til å betale erstatning for indirekte tap som nevnt i husleielovens § 2-14, 2. ledd.

9. Leiers vedlikeholdsplikt i leietiden

Leier forestår vedlikeholdet innenfor boligen og i ytre rom (boder) som hører boligen til. Leier skal holde ved like alle installasjoner, utstyr og gjenstander som boligen er utleid med, herunder bl.a. å holde ved like låser, nøkler, vindusruter, ildsteder, vannkraner, oppvaskkummer, utslagsvasker, servanter, vannklosettskåler m/tilbehør, elektriske ovner, varmtvannsbeholdere, komfyrer, elektriske kontakter, innvendige dører samt dør til og den innvendige del av en balkong og utgangsdør, terrasse og veranda. I tillegg skal leier sørge for oppstaking av avløpsrør til og med egen vannlås og rengjøring av denne. Utstyr i boligen eller



i ytre rom (boder) som hører boligen til, plikter utleier å skifte ut hvis et fortsatt vedlikehold fra leier ikke er regningssvarende. Utstyr i boligen av forbruksmessig karakter, plikter imidlertid leier å skifte ut selv, herunder bl.a. sikringer, lyspærer og batterier til røykvarsler. Likeså plikter leier å holde ved like ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Det påhviler leieren å utføre lofts- og trappevask samt vask av andre fellesrom, etter den avtale som måtte gjelde for vedkommende eiendom.

Vedlikeholdet skal leieren foreta så ofte som det sedvanemessig er påkrevd av hensyn til eiendommens, eller boligens tilstand. Alt arbeid som leier plikter å utføre skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en håndverksmessig forsvarlig måte. Oppfyller leier ikke sin vedlikeholdsplikt, eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan utleier sette boligen i stand på leiers kostnad.

Leier må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleiere eller andre som han har gitt adgang til boligen.

10. Leiers aktsomhets- og meldeplikt. Endringer av boligen

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

Boligen må ikke, uten skriftlig samtykke fra utleieren, brukes på annen måte enn fastsatt eller forutsatt i avtalen.

Leieren kan ikke uten utleierens samtykke foreta forandringer i boligen eller på eiendommen for øvrig.

Det er ikke adgang til å montere parabolantennor e.l. på og i bygningskroppen; herunder fasade, tak, pipe, eller terrasserekkeverk.

Leier plikter å holde boligen oppvarmet når det er fare for frost.

Leier plikter å påse at montering og reparasjoner av elektriske apparater gjøres i tråd med gjeldende forskrifter og sikkerhetsregler. Det samme gjelder montering og reparasjon av oppvaskmaskin og vaskemaskin. Montering og reparasjoner som krever profesjonell faglig bistand skal foretas av fagperson.

Dersom den aktuelle montering/installasjon innebærer en forandring i boligen eller på eiendommen for øvrig, må leier først innhente utleiers skriftlige samtykke.



Leier må tilrettelegge for gjennomføring av eventuell skadedyrsanering. Ved tilrettelegging menes å gi utleier og saneringspersonal tilgang til boligen. Leier må også rydde og pakke ned klær og inventar etter anvisning fra saneringspersonal og forlate boligen i saneringsperioden. Dersom denne aktivitetsplikten ikke oppfylles av leier, vil dette anses som mislighold av leieavtalen som kan medføre oppsigelse av leieavtalen, jf. husleieloven § 9-5, annet ledd, bokstav c.

Leier må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, framleiere eller andre som han har gitt adgang til boligen eller til eiendommen forøvrig. Ved innbrudd i boligen eller annet skadeverk, plikter leier å utbedre påført skade på boligen.

Oppdager leieren skade på boligen som må utbedres uten opphold, plikter leieren straks å sende melding om det til utleieren. Andre skader på boligen som oppdages, plikter leieren å sende melding om innen rimelig tid. Leieren plikter å gjøre det som med rimelighet kan kreves for å avverge økonomisk tap for utleieren som følger av de skader som må utbedres uten opphold

11. Utleiers adgang til boligen

Leieren plikter i nødvendig utstrekning å gi utleieren eller utleierens representant adgang til boligen for tilsyn. Leieren plikter å gi utleieren eller andre slik adgang i den utstrekning det trengs for å gjennomføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider som må utføres for å hindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Leieren skal ha melding i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider. Bestemmelsen i forrige punktum gjelder ikke hvis det er nødvendig med tiltak for å hindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig, og det ikke er mulig å varsle leieren.

12. Framleie, personskifte m.v.

Leieren har ikke adgang til å framleie eller på annen måte overlate sin bruk av boligen til andre uten samtykke fra utleieren, med mindre annet følger av avtale eller lovbestemmelse.

Leieren har rett til å ta opp i sin husstand sin ektefelle eller samboer, sine egne eller ektefellens eller samboerens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje og fosterbarn. Opptak av andre personer i husstanden krever godkjenning fra utleieren. Godkjenning kan bare nektes dersom vedkommende persons forhold gir saklig grunn til det.

Leieren har ikke adgang til å overføre sine rettigheter eller plikter etter leieavtalen til andre uten samtykke fra utleieren, med mindre annet følger av avtale eller lovbestemmelse.

Dør leieren har både dødsboet og utleieren rett til å si opp avtalen med lovlig varsel. Personer som hørte til leiars husstand kan kreve å tre inn i leieforholdet, hvis de oppfyller lovens krav til inntreden i leieforholdet.



Forlater leieren ektefellenes felles bolig, har den andre ektefellen rett til å tre inn i leieavtalen. Den ordning av bruksretten til ektefellenes felles bolig som blir fastsatt eller avtalt ved separasjon eller skilsmisse, er bindende for utleieren. Husstandsmedlem har rett til å tre inn i leieavtalen dersom vilkårene i § 3 første ledd nr. 1, jf. § 1 i lov av 4. juli 1991 nr. 45 om rett til felles bolig og innbo når husstandsfellesskap opphører, er oppfylt. Ektefellenes slektninger i rett nedstigende linje har tilsvarende rett til å tre inn leieavtalen som et husstandsmedlem, dersom begge ektefellene forlater den felles boligen.

13. Avtalebrudd - fravikelse

Leieren vedtar at utkastelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdsloven § 4-18 er sendt etter forfallsdag, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd bokstav a. I varselet skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom kravet ikke blir oppfylt, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og omkostninger blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

Leieren vedtar at utkastelse kan kreves når leietiden er utløpt, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav b.

Begår leieren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan utleier heve avtalen og leieren plikter da å flytte ut av boligen. En leier som flytter etter utkastelse eller etter krav fra utleier på grunn av mislighold, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av det som utleieren får inn ved ny utleie. Blir leieavtalen hevet, er leieren ansvarlig for utlegg, tapt leie o.l. etter bestemmelsene i husleielovens § 5-8

14. Leieforholdets opphør - fraflytting

Dersom leieforholdet avsluttes uten at leier har benyttet seg av sin rett til å kjøpe boligen, skal leieobjektet leveres tilbake i ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, bortsett fra den forringelse som skyldes alminnelig slitasje og elde, og de mangler som utleieren selv plikter å utbedre.

Når leieren skal flytte fra boligen er han pliktig til i oppsigelsestiden å medvirke til at boligen kan vises frem minimum 3 ganger i uken på dagtid og kveldstid. På flyttedag skal leieren flytte ut innen kl. 14.00.

Tilbakelevering regnes for skjedd når utleieren har fått nøkler og ellers uhindret adkomst til boligen. Forlater leieren boligen på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleieren igjen straks disponere over det.

Utleier kan kreve at leier setter boligen tilbake til opprinnelig stand selv om det gjelder endringer som leier hadde rett til å utføre. Utleier kan ikke i noe tilfelle kreve boligen satt tilbake til opprinnelig stand dersom dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller



urimelig verditap, men utleieren kan kreve erstattet den verdireduksjon endringene har medført, hvis det gjelder endringer leieren ikke hadde rett til å utføre. Fast inventar som leieren har brakt inn i boligen, tilfaller utleieren hvis utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap.

Er boligen i dårligere stand enn hva som er avtalt eller fastsatt i husleielovens § 10-2, kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet må være framsatt innen rimelig tid etter at utleieren burde ha oppdaget mangelen. Stilles ikke boligens til utleierens disposisjon den dagen leieforholdet er opphørt, kan utleieren kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leierens bruk opphører. Faller kontraktens flyttedag ikke sammen med betalingsterminene, reguleres husleien for de mellomliggende dager.

Finnes det i boligen etterlatt løsøre som må antas å tilhøre leieren eller noen i leierens husstand, skal utleieren for leierens regning ta hånd om dette. Rent skrot kan likevel kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleieren kreve en rimelig godtgjørelse for dette. Utleieren skal så vidt mulig skriftlig oppfordre leieren til å hente løsøret. Utleieren kan holde løsøret tilbake inntil kostnadene med oppbevaringen dekkes eller betryggende sikkerhet stilles. Utleieren kan selge løsøret for leierens regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelige, eller dersom leieren venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta løsøret. Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleieren i stedet rå over gjenstandene på annen måte.

15. Annet

For øvrig gjelder husleieloven av 23. mars 1999 for leieforholdet.



Utleier og leier er kjent med og vedtar ved sin underskrift alle punkter i denne avtalen som er utferdiget i 2 eksemplarer: 1 eksemplar til utleieren og 1 eksemplar til leieren.

....., den _____

....., den _____

Som utleier

Som leier

Bilag:

- 1) Avtale om kjøperett til bolig



AVTALE OM KJØPSRETT TIL LEIEBOLIG

Mellom

Roan kommune

og

Arild og Marlyn Busch

1 Hva kjøpsretten gjelder – bakgrunn for avtalen

Kjøpsretten gjelder Myrahaugen 3, 7180 Roan.

Roan kommune har ervervet eiendommen for utleie til rettighetshaver, som har inngått leieavtale til boligen. Hensikten med avtalen er å legge til rette for at rettighetshaver senere skal ha mulighet til å kjøpe boligen på vilkår som framgår av avtalen.

Det er en forutsetning at leieren benytter muligheten til å spare opp egenkapital til kjøp av egen bolig under leieperioden.

2 Når kan kjøpsretten gjøres gjeldende

Når leieforholdet har vart sammenhengende i 5 år fra innflytting, og rettighetshaver har oppfylt alle forpliktelser iht leieavtalen, har rettighetshaver rett til å kjøpe boligen.

Dersom rettighetshaver vil benytte kjøperetten, må dette meldes skriftlig til eier så snart som mulig og senest innen kjøperetten er utløst. E-post gjelder som skriftlig melding. Etter dette tidspunkt bortfaller kjøperetten.

Kjøperetten kan ikke gjøres gjeldende etter at leier har sagt opp leieforholdet, eller leieforholdet har opphørt av andre grunner.

Dersom rettighetshaver benytter seg av kjøperetten, reguleres kjøpet av egen kjøpekontrakt. Rettighetshaver plikter å akseptere vilkårene i kjøpekontrakten.

Boligen overtas i den stand den er ved benyttelse av kjøperetten. Dersom rettighetshaver ikke aksepterer vilkårene i kjøpekontrakt, bortfaller kjøperetten.

Dersom kjøperetten ikke blir benyttet, eller bortfaller på andre måter, tilbakebetales evt oppspart egenkapital inklusive opparbeidede renter til rettighetshaver, så fremt partene ikke



blir enig om å forlenge kjøpsretten og videre spareordning i forbindelse med at leieforholdet evt løper videre.

3 Fastsettelse og betaling av kjøpesum

Kjøpesum er kr 3 100 000,-

Rettighetshaver skal dekke omkostninger ved kjøpet.

Rettighetshaver skal stille deler av kjøpesummen som egenkapital.

Om leieavtalen overføres til en annen i husstanden i samsvar med husleieloven §§ 8-2 eller 8-3 tilfaller kjøperetten ny eier på de vilkår som framgår av avtalen. Dersom tidligere leier har opparbeidet egenkapital, følger oppspart kapital leieforholdet, såfremt ikke annen fordeling følger av avtale mellom leier og husstandsmedlemmet eller av skiftet etter leiers død eller samlivsbrudd.

Dato/ sted:

Eier

Rettighetshaver

Bilag til leieavtale