**TILVISINGSAVTALE OM**

**UTLEIE AV BOLIG(ER) TIL VANSKELIGSTILTE/EGNE ANSATTE PÅ**

**BOLIGMARKEDET**

mellom

Frøya kommune

og

§. (navn på eier/utleier)

……………………………………………………………………………………………………………

(heretter omtalt som eier/utleier)

Organisasjonsnr:

Kommunen har med dette rett til å tilvise leieboliger til sine boligsøkere i x. (navn prosjekt/ adresse)

1. **Eier** Navn:

Fnr/Org. nr.:

Adresse:

2. **Kommune** Navn: Frøya kommune

Org. nr.: 964 982 597

Adresse: Rådhusgata 25, 7260 Sistranda

3. **Eiendom**  Adresse:

Gnr., bnr.

Kommune:

4. **Hva avtalen gjelder**

Avtalen er mellom §(eier/utleiefirma) og § kommune og gjelder kommunens rett til å tilvise

leieboliger til sine boligsøkere i (adresse) (gnr., bnr.).

5. **Avtalen gjelder disse leieobjektene**

Totalt (antall) leiligheter.

* (antall) 1-roms leiligheter på ….. kvm
* (antall) 2-roms leiligheter på ….. kvm
* (antall) 3-roms leiligheter på ….. kvm
* (antall) 4-roms leiligheter på ….. kvm

6. **Hva betyr tilvising?**

Når kommunen har tilvisingsrett, så betyr det at kommunen har rett til å tilvise en ledig leiebolig til

vanskeligstilte på boligmarkedet.

Eieren/utleieren og boligsøkeren inngår leiekontrakt etter husleielovens bestemmelser.

Kommunen er ikke part i noen del av leieforholdet mellom utleier og leietaker.

7. **Disse betingelsene gjelder**

* Det er bare boligsøkere som har behov for hjelp fra kommunen til å finne egnet bolig, som kan bli tilvist bolig.
* Kommunen har tilvisingsrett til alle boliger i prosjektet som Husbanken har gitt grunnlån til.
* Kommunen kan bare tilvise til totalt § av boligene til enhver tid.
* Husleie fastsettes i dialog mellom kommunen og utleier. Husleien skal være den samme uavhengig av om boligen er tilvist av kommunen eller leid ut i det ordinære leiemarkedet.
* Utleier må godta NAV-garanti som sikkerhet.
* Ved brudd på tilvisingsavtale, herunder seksjonering og salg, skal Husbanken varsels.
* Eier/utleier må da innfri lånet og avtalen slettes.

8. **Avtalen gjelder i 20 år**

Tilvisingsavtalen løper i 20 år fra dato for utbetaling av grunnlånet. De som bor i boligene etter at avtalen er avsluttet må fortsatt ivaretas. Beboerne må få bo ut kontraktsperioden. De som bor i en

kommunalt tildelt bolig bør dessuten få tilbud om ny kontrakt på samme vilkår som de øvrige

beboerne.

9. **Partenes forpliktelser og rettigheter**

Frøya kommune har rett til å tilvise leieboliger til sine boligsøkere. Hvis kommunen ikke benytter

seg av denne retten innen avtalte frister (se punkt 10 og 11), kan § (eier/utleier) fritt annonsere og leie ut boligene til andre leietakere.

Eier/utleier plikter å vedlikeholde boligene i henhold til husleieloven. Eier/utleier må også inngå en

Samarbeidsavtale som avklarer hvordan bomiljøet ivaretas.

10. **Hvordan tilvise boliger?**

a) Eier/utleier varsler kommunen skriftlig når en bolig i (adresse) blir ledig. Varselet gis

når leietaker sier opp leieforholdet, eller senest to måneder før leiekontrakten utløper.

b) Fire uker før boligen blir ledig skal kommunen tilvise den til ny boligsøker. Før boligsøker

overtar, bør kommunen godkjenne at boligen er innflyttingsklar.

c) Når kommunen har tilvist en bolig, skal boligsøkeren avtale visning med eier/utleier.

d) Hvis boligsøkeren ikke ønsker å ta imot tilbudet om leiekontrakt, får kommunen en ukes frist til å finne en annen boligsøker. Kommunen må gi eier beskjed samme dag om en slik situasjon eventuelt oppstår.

e) Blir det heller ikke denne gang inngått leiekontrakt, kan eier/utleier annonsere, holde visninger og leie ut boligen i ordinært marked. Det samme gjelder hvis kommunen ikke tilviser boligen innen fristen.

f) Når kommunen har tilvist boliger innenfor gjeldende frister skal eier/utleier inngå leiekontrakt med kommunens boligsøkere.

g) Når leietaker overtar leiligheten skal utleier og leietaker sammen fylle ut en overtakelsesprotokoll. Leieboerforeningen og Huseiernes Landsforbund har utarbeidet en overtakelsesprotokoll som utleier skal benytte.

h) Kommunens tilvisingsrett gjelder på nytt for alle boliger når leiekontrakten utløper og ved en oppsigelse før det er gått fem år.

11. **Frister for tilvising når bygget står ferdig:**

Eieren/utleieren skal varsle kommunen en måned før bygget er ferdigstilt/innflyttingsklar.

Fra datoen bygget er ferdigstilt og boligene er klare for innflytting, har kommunen en frist på 30 virkedager til å tilvise boliger.

12. **Særlige bestemmelser** – stryk det som ikke passer

Det er ikke avtalt noen særlige bestemmelser mellom partene.

Eller

Følgende særlige bestemmelser er avtalt:

13. **Signatur**

Denne kontrakten er undertegnet i to eksemplarer, hvor partene skal ha hvert sitt eksemplar.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Eier/utleier: Frøya kommune

(signatur i henhold til firmaattest) (signatur i henhold til firmaattest)

Navn: Navn:

Tittel: Tittel: Kommunedirektør

Sted/dato: Sted/dato:

## Veiledning til tilvisingsavtalen:

## Punkt 1. Eier

Her oppføres navn og organisasjonsnummer på eier/utleier. Dette navnet skal være i samsvar med eventuell låntaker til Husbankens grunnlån.

## Punkt 2. Kommune

Her oppføres navn og organisasjonsnummer på kommune (og eventuelt bydel).

## Punkt 3. Eiendom

Her oppføres eiendommens adresse, gårds- og bruksnummer og kommune.

## Punkt 4. Hva avtalen gjelder

Her fylles inn navn på eier/utleier, kommune, adresse og gårds- og bruksnummer.

## Punkt 5. Avtalen gjelder disse leieobjektene

Her oppføres alle leiligheter/ boliger i prosjektet, også boligene for ordinær utleie. I større prosjekt føres det opp antall boliger fordelt på leilighetsstørrelse. Tildelingsretten låses ikke til bestemte leiligheter/ størrelser, men en andel av boligene i prosjektet. (Se mer om dette i punkt 7).

## Punkt 6. Hva betyr tilvising?

Eier/utleier og boligsøker inngår leiekontrakt etter husleielovens bestemmelser.

Utleier skal benytte balanserte leiekontrakter. Det finnes tre versjoner som ofte omtales som standardkontrakter, utgitt av følgende organisasjoner:

• Huseiernes Landsforbund (HL)

• Forbrukerrådet (FR)

• Leieboerforeningen (LbF)

De tre kontraktene er ganske like på de fleste områder, men HLs kontrakt går lenger i å forplikte leieboerne til noe vedlikehold etter et visst antall år.

## Punkt 7. Disse betingelsene gjelder

Boligene med tilvisingsrett er beregnet for boligsøkere som av ulike årsaker er vanskeligstilt på boligmarkedet, og har behov for hjelp fra kommunen til å finne en egnet bolig. Disse boligene skal *ikke* tildeles boligsøkere som er kvalifisert for spesialboliger, som f.eks. omsorgsboliger eller utleieboliger med personalbase. Disse gruppene skal bosettes i kommunalt eide boliger ved hjelp av andre økonomiske virkemidler. Kommunen og utleier bør bli enige om målgruppen som et premiss tidlig i samarbeidet. Når målgruppen er avklart, har kommunen rett til å fordele boligene til sine boligsøkere. Temaet kan gjerne utdypes ytterligere i supplerende samarbeidsavtale, som revideres ved behov.

Kommunen har tilvisingsrett til alle boliger i prosjektet hvor Husbanken har innvilget grunnlån, men kan til enhver tid bare råde over en avtalt, øvre andel av boligene. For bygninger med mer enn fire boliger skal ikke andelen overstige 40 prosent av boligene i anlegget. Dette bidrar til at utleieboligene med tilvisningsavtale blir spredt i ordinære og gode bomiljø. Samtidig gir det fleksibilitet for begge parter over tid. I perioder der kommunen har behov for færre boliger kan andelen være lavere enn 40 prosent.

## Kommunal selvskyldnergaranti for husleieavtale

Det er normalt at utleier krever en form for sikkerhet for eventuelt manglende husleie, fravikelse og andre krav som oppstår ved mislighold av avtalen. Denne sikkerheten kan være i form av et depositum eller en garanti. Garanti kan kjøpes av private selskaper, av banker eller den kan utstedes av arbeidsgiver, NAV eller annen offentlig myndighet.

Det er naturlig å forvente at det i utleieboliger med tilvisingsavtaler vil være beboere som bare kan klare å stille sikkerhet gjennom en garanti fra NAV. Utleier må godta kommunal selvskyldnergaranti for husleieavtale.

Kommunen kan benytte seg av kommunal selvskyldnergaranti for husleieavtale, fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

[Selvskyldnergaranti for husleieavtale](https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/krd/vedlegg/boby/selvskyldnergaranti_for_husleieavtale.pdf)

Garantien er ikke del av husleieavtalen, og regulerer i utgangspunktet bare rettsforholdet mellom kommunen som garantist og utleier.

Garantien er en selvskyldnergaranti. Det er nødvendig å presisere dette fordi en garanti etter alminnelige garantirettslige regler regnes som ”simpel” om ikke annet fremgår. En selvskyldnergaranti innebærer at garantisten plikter å utbetale garantibeløpet selv om det skulle være uenighet mellom utleier og leier i det underliggende husleieforholdet.

Når kommunen stiller selvskyldnergaranti, hefter den sammen med leier for kravet, og utleier behøver ikke søke dekning hos leier før han kan holde seg til garantisten. Dette betyr at utleier ikke plikter å prøve å tvangsinndrive kravet direkte fra leier før garantien utløses.

## Punkt 8. Avtalen gjelder i 20 år

Avtalen løper i 20 år fra Husbankens utbetalingsdato for grunnlånet. Gjelder lånet oppføring av nye boliger betaler vi det ut når boligen har fått ferdigattest fra kommunen. Detaljerte betingelser for utbetaling av grunnlån finner dere i tilsagnsbrevet fra Husbanken.

## Punkt 9. Partenes forpliktelser og rettigheter

Her omtales kommunens rett til tildeling og hvordan boliger kan annonseres på det ordinære leiemarked hvis kommunen ikke benytter seg av tilvisingsretten. Dette er detaljert beskrevet i avtaleteksten i punkt 10.

## Samarbeidsavtale

Kommunen skal sammen med utleier bidra til et godt bomiljø. En samarbeidsavtale mellom kommunen og utleier skal supplere tilvisningsavtalen om tildelingsrett. Her skal driftsfasen, forvaltning av bebyggelsen, samarbeidsmøter, oppfølging av beboere og bomiljøet beskrives. Samarbeidsavtalen må foreligge i en kortfattet form før søknad sendes Husbanken. Når boligene er ferdige, og de første leietakere flytter inn, er samarbeidet mellom utleier og kommune tett. Dette er også egnet tid for detaljering/revidering av samarbeidsavtalen. For mange eiere vil utleie av bolig være nytt. Det er derfor viktig å åpne opp for at partene har mulighet til å revidere samarbeidsavtalen.

## Punkt 10. Hvordan tilvise boliger?

Tilvisingsavtalen inneholder standardprosedyre for tildeling av bolig som kan benyttes i alle kommuner uavhengig av antall boliger i prosjektet.

## Overtakelsesprotokoll ved utleie av bolig

Ved utflytting plikter leieboeren å overlevere leieobjektet til utleieren i henhold til leieavtaleavtale. Er ikke annet avtalt skal leieobjektet være rent, ryddig og i samme stand som ved overtakelsen. Unntatt er forringelse som skyldes alminnelig slit og elde, og de mangler utleieren selv plikter å utbedre. Mangler/skader ved utflytting er en vanlig kilde til konflikt. Ofte er tvistene etterfulgt av økonomiske krav mot leieboer/depositum. I disse tvistene er partene ofte uenig om hva slags tilstand boligen var ved innflytting og hvordan leieavtalen skal tolkes.

Mangler/skader som ble oppdaget før innflytting skal leieboeren ikke betale for. Leietakeren må bevise at mangelen/skaden var der ved innflytting, så det er viktig at leieboeren reklamerer raskt. Men mange leieboere kvier seg å reklamere, fordi de frykter for å bli oppfattet som konfliktorienterte.

En overtakelsesprotokoll er løsningen. Partene går gjennom boligen/leiligheten ved overtakelse og dokumenterer alle mangler/skader, og signerer til slutt en felles protokoll. Ved utflytting legges protokollen til grunn for eventuelle mangler/skader som har oppstått i leieperioden. Det er lurt å legge ved fotodokumentasjon.

Leieboerforeningen og Huseiernes Landsforbund har utarbeidet en felles overtakelsesprotokoll som kan lastes ned gratis. Protokollen er enkel og balansert, og kan benyttes i alle typer leieforhold.

## Inventarliste

Eventuelle møbler og hvite/brune-varer og annet bør settes opp i en fullstendig inventarliste som signeres av utleier og leieboer ved overtakelse av leieobjektet. Det er ikke behov for ytterligere kravspesifikasjon utover at inventarlisten må være fullstendig.

## Punkt 11. Frister for tilvising når bygget står ferdig

Ferdigstillelsesdatoen er datoen når bygningen er klar for innflytting etter at ferdigattest er gitt av kommunen. Ferdigbefaring/overtakelse skal være gjennomført, og bygningen skal være overlevert til utleier.

## Punkt 12. Særlige bestemmelser

Her oppføres eventuelle særlige bestemmelser som er inngått mellom partene.

## Punkt 13. Signatur

Tilvisingsavtalen signeres av begge parter, eier av utleieselskapet og kommunens rådmann, eller andre i kommunens ledelse.

Før vi betaler ut grunnlånet må dere tinglyse rettighet om tilvising på eiendommen. Kartverkets mal ved tinglysing av rettighet i fast eiendom skal benyttes. Malen «erklæring om rettighet i fast eiendom» finner dere på kartverkets hjemmeside