

# Fremleiekontrakt

## 1. Bakgrunn, forholdet til hovedleiekontrakten, definisjoner

Fremleietaker: Den som leier boligen av fremutleier

Fremutleier: Den som leier boligen av Hovedutleier, og fremutleier denne boligen til fremleietaker

Hovedutleier: Studentsamskipnaden SiO v/SiO Bolig

Hovedleiekontrakten: leiekontrakten mellom Studentsamskipnaden SiO v/SiO Bolig og Fremutleier

Fremutleier har inngått leiekontrakt med Studentsamskipnaden SiO v/SiO Bolig om leie av bolig (Leieobjektet som definert under 1 i Hovedleiekontrakten). Fremutleier ønsker å fremleie bolig til Fremleietaker.

Som overordnet prinsipp er denne fremleiekontrakten samsvarende med Hovedleiekontrakten. Det innebærer at Fremleietaker og Fremutleier har de samme rettigheter og plikter overfor hverandre, som det Fremutleier og Hovedutleier har overfor hverandre under Hovedleiekontrakten. Avvik fra dette prinsippet gjelder kun i den grad det er angitt i Fremleiekontrakten.

Hovedleiekontrakten legges ved som bilag til denne Fremleiekontrakten.

## 2. Fremleieforholdet gjelder

Mellom ..... (navn Fremutleier)

og..... (navn Fremleietaker) er det inngått Fremleiekontrakt for:

Boligtype:

.....

Studentby/studenthus: .....

Boligenhet:

..... i

leilighet med tilhørende felleskjøkken og fellesbad.

## 3. Forutsetninger for fremleieforholdet

Fremleiekontrakten er ikke gyldig uten at godkjenning fra Hovedutleier foreligger.

#### 4. Leieforholdets varighet

Fremleieforholdet starter den (DD.MM.ÅÅ): .....

Fremleieforholdet er tidsbestemt og opphører uten oppsigelse

den (DD.MM.ÅÅ): .....

[Kryss av for det alternativet som passer]

Ved mislighold av fremleiekontrakten, eller ved annen saklig grunn, kan Fremutleier si opp fremleiekontrakten med en oppsigelsesfrist på tre måneder regnet fra den 15. eller siste dag i måneden. Oppsigelsen skal være skriftlig. Fremleiekontrakten kan ikke sies opp av fremleietaker i leieperioden.

I kontraktsperioden kan fremleiekontrakten sies opp av begge partene med en oppsigelsesfrist på tre måneder regnet fra den 15. eller siste dag i måneden. Oppsigelsen skal være skriftlig. For at Fremutleier skal kunne si opp fremleiekontrakten må det foreligge mislighold eller annen saklig grunn.

#### 5. Overlevering

Overlevering finner sted etter særskilt avtale mellom partene.

#### 6. Bytte av bolig i forbindelse med Hovedutleiers arbeid

Ved større oppussingsarbeider og/eller rehabilitering av eiendommen eller boligen, kan Fremutleier ihht. Hovedleiekontrakten i kontraktsperioden bli pålagt å flytte over til annen bolig som Hovedutleier disponerer. I et slikt tilfelle kan Fremutleier på samme måte pålegge Fremleietaker å flytte. Fremutleier skal gi skriftlig melding om slik overflytting med 1 - en - måneds varsel.

#### 7. Husleien

Fremleietaker betaler kr ..... per måned i husleie.

Husleien kan ikke være høyere enn den til enhver tid gjeldende husleie som Fremutleier betaler til Hovedutleier. Den totale husleien som Fremutleier betaler til Hovedutleier skal fordeles likt på antall rom i kollektivet, med mindre spesielle hensyn tilsier en annen fordeling.

Trappevask og internett er inkludert i husleien. Fremleietaker må likevel ha egen ruter eller nettverkskabel for å benytte internett i boligen. Energi kommer i tillegg, dersom det ikke er inkludert i husleien i Hovedleieavtalen. Dersom energi er inkludert er fremleietaker kjent med at inkludert energi kun omfatter bruk av energi til å ivareta alminnelige boformål.

Husleien betales forskuddsvis til Fremutleier, innen den første dag i hver måned. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter, purregebyr og eventuelle omkostninger til inndrivelse av kravet. Fremleietaker er i denne sammenheng ansvarlig for utlegg, øvrige kostnader og annet tap påført Fremutleier.

Husleien innbetales til kontonummer: ..........

## 8. Depositum

[Kryss av for det alternativet som passer]

Fremleietaker skal ikke betale depositum.

Fremleietaker plikter å innbetale kr ..... i depositum.  
Depositumet skal i sin helhet, og gjennom hele fremleieforholdet, stå som sikkerhet for skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved utkastelse, gebyr og for andre krav som reiser seg av Fremleiekontrakten.

Depositumskontoen opprettes i samsvar med reglene i husleieloven § 3-5.  
Fremutleier dekker omkostningene til opprettelsen av depositumskontoen.

## 9. Boligens stand ved overlevering

Boligen skal være i vanlig god stand, rengjort, med hele ruter og med nøkler/adgangskort til alle utvendige dører. Reklamasjon om eventuelle mangler må fremsettes til Fremutleier så raskt som mulig og senest innen rimelig tid etter at Fremleietaker oppdaget eller burde oppdaget mangelen, ellers taper Fremleietaker sin rett til å gjøre mangelen gjeldende. Ved feil/mangler kan Fremleietaker kreve retting, prisavslag og/eller erstatning etter husleielovens kap. 2. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves. Ved vesentlig mislighold kan Fremleietaker heve avtalen.

## 10. Fremutleierens plikter i leietiden

Alt vedlikehold av boligen og eiendommen for øvrig er Hovedutleiers ansvar, med unntak av det vedlikeholdet som er Fremleietakers ansvar etter punkt 11.

Det påhviler Hovedutleier å holde boligen i tilsvarende stand som ved overleveringen, med fradrag av alminnelig slitasje og elde. Dersom det oppstår mangler i leietiden, kan Fremleietaker gjøre gjeldende krav som nevnt i punkt 9, jf husleielovens § 5-7. Fremleietakers reklamasjon på feil/mangler anses som et samtykke til at Hovedutleier foretar befarings/utbedring på hverdager mellom 07.00 og 17.00. Hovedutleier og Fremutleier har rett til å føre tilsyn med boligen, inkludert å inspisere rengjøring av felleskjøkken og felles bad. Hovedutleier, eller den Hovedutleier bemyndiger, skal påse at ro og orden blir overholdt.

Hovedutleier har eget sett med nøkler/adgangskort til alle studentboligene.

## **11. Fremleietakers plikter og ansvar - forandring av boligen**

Fremleietaker plikter å besørge mindre vedlikeholds- og utskiftningsarbeid. Dette gjelder både i fremleietakers eksklusive areal og i delt areal slik som eventuelt felleskjøkken, fellesbad og gang som deles med kun de som fremleietaker deler kjøkken med. Vedlikeholdsansvaret omfatter utskiftning av lyspærer og dusjforheng, rens av sluk og avløp, samt rens eller utskiftning av vaskbart filter til kjøkkenventilator ved behov. I de delte arealene har samtlige som deler arealet et felles ansvar for å gjennomføre ovennevnte vedlikeholds- og utskiftningsarbeid.

Fremleietaker plikter å behandle boligen og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de til enhver tid gjeldende husordensregler, som er inntatt i Vedlegg 1 til Hovedleiekontrakten. Fremleietaker er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av personer som Fremleietaker gir tilgang til boligen/eiendommen.

Fremleietaker plikter å gjøre seg kjent med bygningens branninstruks og innrette seg etter denne. Fremleietaker må erstatte all skade, enten den er selvforskyldt eller skyldes Fremleietakers husstand eller andre som Fremleietaker har gitt adgang til boligen eller eiendommen, innen de rammer husleieloven § 5-8 setter. Boligen må ikke brukes på annen måte enn fastsatt eller forutsatt i Fremleiekontrakten. Fremleietaker kan ikke foreta forandringer i boligen eller på eiendommen for øvrig. Herunder kan Fremleietaker ikke montere annen lås, skifte gulvbelegg, male eller tapetsere boligen, fjerne, flytte eller bytte ovner, komfyrer, møbler eller lignende. Fremleietaker plikter i nødvendig utstrekning å gi Hovedutleier og Fremutleier adgang til boligen for tilsyn og løpende vedlikehold. Fremleietaker skal i så fall varsles i rimelig tid. Hovedutleier har eget sett med nøkler til alle studentboligene.

## **12. Fremleie**

Fremleietaker kan fremutleie boligen med Fremutleiers og Hovedutleiers forhåndsgitte samtykke. Regler om fremleie fremgår på SiO sine nettsider. Fremleietaker er i fremleieperioden ansvarlig for at Fremleiekontrakten overholdes,

herunder at husleie og tilleggsytelser blir betalt i rett tid og for eventuelle skader på boligen, inventar eller eiendommen for øvrig. Fremleietaker kan ikke ta høyere husleie av sin fremleietaker enn den husleien som fremleietaker betaler til Fremutleier.

### **13. Dyrehold**

Dyrehold er ikke tillatt i Fremleieforholdet.

### **14. Mislighold og utkastelse**

Blir leie eller avtalte tilleggsytelser ikke betalt innen 14 - fjorten - dager etter at varsel har funnet sted på eller etter forfallsdag, vedtar Fremleietaker at tvangsfravikelse («utkastelse») kan skje uten søksmål etter § 13-2, 3. ledd, bokstav a) i tvangsfullbyrdelsesloven. Flytter ikke Fremleietaker når fremleietiden er ute, kan tvangsfravikelse skje uten søksmål etter § 13-2, 3. ledd, bokstav b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Ved vesentlig brudd på Fremleiekontrakten fra fremleietakers side, kan Fremleiekontrakten heves, jf husleieloven § 9-9. Dersom Fremleietaker i et slikt tilfellet ikke frivillig fraflytter boligen, kan Fremleietaker bli tvangsutkastet av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd bokstav d.

Fremleietaker som flytter etter tvangsfravikelse eller krav fra Fremutleieren på grunn av mislighold, plikter å betale leie for den tid som er igjen av kontraktsperioden, eventuelt med fradrag av det som Fremutleier får inn ved ny utleie. Fremleietaker er også ansvarlig for de omkostninger som tvangsfravikelse, søksmål og rydding i tilfelle fører med seg.

### **15. Utflytting**

Fremleietaker plikter å fraflytte eiendommen senest klokken 12:00 (dagtid) den dagen leieforholdet opphører. Ved leieperiodens opphør skal fremleietaker tilbakelevere boligen med tilbehør, og eventuelt tilhørende bod, ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelse, med fradrag for forringelse som følge av alminnelig slitasje og elde.

Dersom nøkler ikke leveres til avtalt tid løper avtalt leie inntil Fremleietakers bruk opphører, jf husleieloven § 10-3. Er boligen i dårligere stand enn avtalt eller fastsatt i husleieloven § 10-2, kan Fremutleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring, jf. husleieloven § 10-3. Fremutleier skal innen rimelig tid gi skriftlig melding til Fremleietaker om krav som følge av utbedring av mangler. Har Fremleietaker opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro, gjelder ingen frist.

## **16. Etterlatt løsøre**

Dersom Fremleietaker etterlater seg løsøre ved utflytting, kan Fremutleier kaste ting som antas å være uten økonomisk eller bruksmessig verdi uten varsel. Øvrig løsøre blir oppbevart av Fremutleier. Fremleietaker vil bli varslet og gitt en frist til å hente løsøre, forutsatt at Fremleietakers nye adresse, kontaktinformasjon og eierskap til løsøre er kjent. Dersom løsøre ikke hentes innen fristen, må Fremleietaker påregne at løsøre selges eller kastes. Løsøre blir bare utlevert mot dekning av Fremutleiers utgifter.

## **17. Vernetting**

Partene vedtar eiendommens vernetting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

Partene skal så langt det er mulig søke å løse tvister på en minnelig måte. Dersom slik enighet ikke oppnås, kan leietaker sende saken inn til Husleietvistutvalget ([www.htu.no](http://www.htu.no)).

## **18. Adgangskontroll**

Boligen har elektronisk nøkkelkort. I forbindelse med bruk av elektronisk adgangskontroll behandles personopplysninger, jf. punkt 19.

## **19. Behandling av personopplysninger**

Informasjon om hvordan SiO behandler personopplysninger finnes i SiOs personvernerklæring. Den er tilgjengelig her: <https://www.sio.no/om-sio/personvern-og-cookies>.

Fremleietaker bes ta kontakt med SiO Kundeservice ved behov for å motta personvernerklæringen i papirform.

## **20. Forholdet til husleieloven**

Så langt noe annet ikke følger av Fremleiekontrakten får lov om husleie av 26. mars 1999, nr.17 (husleieloven) anvendelse på fremleieforholdet. Denne Fremleiekontrakten gjelder utleie av bolig som etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune skal brukes av personer med behov for bolig i forbindelse med studier jf § 11-2. Fremleietaker gjøres kjent med at Fremleietakers rettigheter er innskrenket sammenlignet med leie av annen bolig.

Fremleietaker bekrefter herved å være kjent med innholdet i Hovedleiekontrakten med Vedlegg 1 og Husordensregler, og at Hovedleiekontrakten, Vedlegg 1 og Husordensreglene er å regne som en del av denne Fremleiekontrakten med mindre annet er angitt i denne Fremleiekontrakten.

**Sted/dato:**

**Fremleietakers navn med blokkbokstaver:**

**Fremleietakers underskrift:**

**Fremutleiers navn med blokkbokstaver:**

**Fremutleiers underskrift:**